

STUDIU SUSTENABILITATE FINANCIARĂ

ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL ORAȘULUI CIACOVA

Beneficiar

Orașul Ciacova, Județul Timiș

Proiectant General

Vego Concept Engineering S.R.L.



FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect	Actualizarea Planului Urbanistic General al orașului Ciacova
Beneficiar	Orașul Ciacova, județul TIMIȘ
Proiectant general	Vego Concept Engineering S.R.L.
Studiu	STUDIU SUSTENABILITATE FINANCIARĂ
Data elaborării	MARTIE 2026

COLECTIV DE ELABORARE



Șef de proiect	Urb. Arh. Iulian CĂMUI
Project manager	Virgil PROFEANU
Colectiv elaborare	Urb. Călin ALEXANDRESCU
	Arh. Luiza TĂNASE
	Urb. Bianca Raluca Ioana NEDEA
	Urb. Alexandru Georgian CHIRIȚĂ

CUPRINS

1. INTRODUCERE ȘI OBIECTIVE.....	6
1.1. Rolul și Contextul Studiului de Fezabilitate.....	6
1.2. Obiectivele Specifice ale Analizei.....	7
1.3. Metodologia de Lucru și Sursele de Date.....	9
2. CADRUL STRATEGIC, LEGAL ȘI DE PLANIFICARE PENTRU CIACOVA.....	11
2.1. Alinierea la Cadrul Strategic Local: Strategia de Dezvoltare a Orașului Ciacova	11
2.2. Corelarea cu Documentele de Planificare de Rang Superior.....	12
2.3. Cadrul Legal și Normativ Aplicabil	14
3. METODOLOGIA DE ELABORARE A STUDIULUI	16
3.1. Surse de Date și Ipoteze de Lucru	16
3.2. Etapele Analizei și Indicatori de Performanță.....	18
3.3. Cadrul de Analiză Multicriterială și Principiul Participativ	19
4. ANALIZA ȘI ESTIMAREA COSTURILOR PROIECTELOR	21
4.1. Costuri de investiție (CAPEX).....	21
4.2. Costuri de operare și mentenanță (OPEX).....	23
4.3. Costul ciclului de viață și Devizele de Cost.....	24
5. ANALIZA SURSELOR DE FINANȚARE	26
5.1. Bugetul Local și Capacitatea de Finanțare Multianuală.....	26
5.2. Fonduri Guvernamentale și Europene	27
5.3. Parteneriatele Public-Privat (PPP).....	28
5.4. Politica Fiscală Locală ca Instrument de Finanțare.....	29
6. PROIECȚII FINANCIARE ȘI ANALIZA DE SUSTENABILITATE	30
6.1. Proiecții de flux de numerar	30
6.2. Indicatori de performanță financiară (VAN, RIR).....	31
6.3. Impact bugetar	32
6.4. Analiza de sustenabilitate	33
7. ANALIZA DE SENSIBILITATE ȘI DE RISC FINANCIAR.....	34
7.1. Analiza de sensibilitate.....	34
7.2. Analiza de scenarii	35
7.3. Identificarea riscurilor financiare	37
8. CRITERII ȘI SCENARII DE PRIORITIZARE A INVESTIȚIILOR	40
8.1. Criterii de prioritzare	40
8.2. Ponderi și scorare	42
8.3. Metodologie de analiză multicriterială și Scenarii de ierarhizare	43
9. PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE ȘI PLANUL DE ACȚIUNE.....	45
9.1. Lista de Proiecte Prioritizate	45

9.2. Eșalonarea Investițiilor.....	47
9.3. Planul de Acțiune și Matricea de Responsabilități.....	48
10. ANALIZA DE CONFORMITATE ȘI SUSTENABILITATE EXTINSĂ (DNSH).....	51
10.1. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH)	51
10.2. Condiționalități Specifice PNRR și Alte Programe	53
10.3. Alinierea la Obiectivele de Dezvoltare Durabilă (ODD)	54
11. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI	57
11.1. Sinteza rezultatelor	57
11.2. Recomandări strategice și pași următori	59
12. ANEXE: FUNDAMENTUL DOCUMENTAR PENTRU TRANSPARENȚĂ ȘI AUDITABILITATE.....	62
12.1. Calcule detaliate	62
12.2. Tabele de date.....	64
12.3. Extrase din documente	65
12.4. Hărți relevante	67
13. FINALIZAREA STRUCTURATĂ A PUG	69
13.1. Etapa IV: Redactarea Finală și Aprobarea de Către Consiliul Local	69
13.2. Etapa V: Elaborarea PUG în Format Digital GIS și Avizarea Națională.....	70

1. INTRODUCERE ȘI OBIECTIVE

Acest capitol fundamentează cadrul conceptual și metodologic al studiului de fezabilitate economico-financiară, o componentă obligatorie în procesul de elaborare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Orașul Ciacova. Documentul funcționează ca un instrument de validare a viabilității proiectelor strategice, definind perimetrul analizei, obiectivele specifice și abordarea metodologică. Necesitatea studiului în ansamblul PUG este de a oferi un fundament rațional pentru deciziile privind investițiile publice, iar livrabilele constau într-o ierarhizare obiectivă a proiectelor, bazată pe criterii de sustenabilitate și performanță financiară.

Credibilitatea studiului este asigurată de o fundamentare metodologică riguroasă, aliniată la standardele naționale de evaluare a investițiilor publice, conform Hotărârii Guvernului nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice, precum și la bunele practici europene. Sunt conturate principalele instrumente de analiză, precum analiza cost-beneficiu (ACB) și analiza multicriterială (AMC), sursele de date oficiale (date statistice INS, documente strategice locale) și ipotezele de lucru esențiale care ghidează proiecțiile financiare. Metodologia acoperă criteriile de selecție a proiectelor și limitele analizei, garantând un proces de evaluare obiectiv, transparent și verificabil.

1.1. Rolul și Contextul Studiului de Fezabilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Prezentul studiu reprezintă o componentă esențială în procesul de elaborare a Planului Urbanistic General (PUG) pentru Orașul Ciacova, inițiat în baza contractului de servicii nr. 7387/17.07.2024 și finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR), Componenta 10. Rolul său, conform normativelor în vigoare, este de a valida viabilitatea economică și financiară a proiectelor strategice propuse, funcționând ca o punte între planificarea teritorială și implementarea efectivă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără o evaluare riguroasă a fezabilității, viziunea de dezvoltare teritorială riscă să rămână la stadiul de intenție, deciziile de investiții putând fi subiective, ineficiente și nealiniată la oportunitățile de finanțare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Studiul oferă administrației publice locale un fundament rațional pentru prioritizarea investițiilor și alocarea resurselor. Implicația directă pentru PUG este că doar proiectele validate ca fiind fezabile și sustenabile vor fi transpuse în

reglementări urbanistice și programe de investiții. Analiza se concentrează exclusiv pe proiectele prioritare extrase din documentele strategice.

Contextul elaborării este definit de necesitatea alinierii dezvoltării locale la oportunitățile cadrului național și european. Într-o perioadă marcată de disponibilitatea unor surse de finanțare precum PNRR sau programele operaționale regionale, o analiză a fezabilității devine o condiție pentru atragerea de fonduri nerambursabile. Studiul se corelează direct cu Strategia de Dezvoltare a Orașului Ciacova, aprobată prin HCL nr. 1 din 26.01.2023, preluând obiectivele acesteia și evaluând instrumentele financiare prin care acestea pot fi atinse, oferind astfel o perspectivă pragmatică asupra materializării viziunii strategice.

Dependența dintre acest studiu și celelalte componente ale PUG este bidirecțională. Pe de o parte, studiul validează propunerile urbanistice din punct de vedere financiar, iar pe de altă parte, concluziile sale pot influența și ajusta anumite propuneri pentru a le spori fezabilitatea. Se urmărește o abordare integrată, unde dimensiunea financiară este corelată cu aspecte sociale, de mediu și de dezvoltare teritorială. Implicațiile analizei conturează un model de dezvoltare responsabil, ancorat în realitățile economice și administrative ale perioadei de programare 2021-2027, contribuind la crearea unui PUG implementabil.

Limitele analizei sunt definite de disponibilitatea și acuratețea datelor la momentul elaborării. Estimările de costuri și proiecțiile de venituri se bazează pe ipoteze macroeconomice actuale și pe devize generale, necesitând o actualizare ulterioară în fazele de proiectare tehnică (PT/DALI). De asemenea, studiul nu abordează în detaliu aspecte precum impactul social detaliat sau evaluarea de mediu specifică, acestea făcând obiectul altor studii de fundamentare. Rolul său este de a oferi o primă imagine asupra viabilității financiare, permițând decidenților să filtreze și să ierarhizeze opțiunile de investiții.

1.2. Obiectivele Specifice ale Analizei

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza fezabilității necesită transformarea scopului general într-un set de obiective specifice, măsurabile, realiste și relevante (SMART), pentru a oferi un instrument decizional practic administrației publice din Ciacova.

PROBLEMĂ CLARĂ: Fără obiective clar definite, analiza riscă să devină un exercițiu teoretic, lipsit de aplicabilitate și de capacitatea de a ghida eficient deciziile.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Definirea a patru obiective specifice structurează demersul analitic și asigură că rezultatele finale vor răspunde direct la întrebările

decidenților. Implicația pentru PUG este că ierarhia de implementare a proiectelor va fi stabilită pe baza acestui cadru obiectiv, traducându-se în priorități clare în programul de investiții.

Primul obiectiv specific este estimarea riguroasă a costurilor pentru fiecare proiect prioritar. Aceasta implică descompunerea costurilor în două categorii:

1. Costuri de investiție (CAPEX - Capital Expenditures), care includ toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului;
2. Costuri de operare și mentenanță (OPEX - Operating Expenditures), care reprezintă cheltuielile anuale recurente pe întreaga durată de viață a proiectului.

O estimare completă, ce include și costurile de întreținere, previne blocajele financiare post-implementare.

Al doilea obiectiv esențial este identificarea și evaluarea surselor de finanțare potențiale. Acest demers presupune construirea unui mix de finanțare optim și realist, prin analiza a trei surse principale:

- a) Bugetul local și capacitatea de co-finanțare;
- b) Oportunități de finanțare nerambursabilă (fonduri europene, guvernamentale);
- c) Posibilitatea de a atrage capital privat (parteneriate public-privat - PPP, concesiuni).

Criteriile de analiză pentru fiecare sursă includ gradul de eligibilitate, nivelul de cofinanțare și complexitatea administrativă.

Al treilea obiectiv specific constă în realizarea proiecțiilor financiare și evaluarea sustenabilității pe termen lung. Acesta reprezintă nucleul tehnic al analizei, unde se elaborează fluxuri de numerar (cash-flow) pentru fiecare proiect și se calculează indicatori de performanță financiari, conform HG 907/2016:

1. Valoarea Actualizată Netă (VAN): indică profitabilitatea netă a proiectului în termeni actualizați.
2. Rata Internă de Rentabilitate (RIR): exprimă rentabilitatea procentuală a investiției.
3. Perioada de recuperare a investiției: indică timpul necesar pentru ca fluxurile de numerar să acopere costul inițial.

Un ultim obiectiv este furnizarea unui cadru obiectiv pentru prioritizarea proiectelor. Deoarece resursele sunt limitate, nu toate proiectele fezabile pot fi implementate simultan.

Acest obiectiv vizează dezvoltarea unei metodologii de ierarhizare multicriterială, care să ia în considerare criteriile financiare, alinierea la obiectivele strategice, impactul social și de mediu. Produsul final este o listă ierarhizată de proiecte, care va ghida programul de investiții al orașului Ciacova pe termen mediu și lung.

1.3. Metodologia de Lucru și Sursele de Date

CONSTATARE FACTUALĂ: Credibilitatea și replicabilitatea analizei de fezabilitate impun o metodologie de lucru transparentă, care să descrie explicit pașii urmați, de la colectarea datelor la formularea concluziilor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui cadru metodologic riguros ar invalida rezultatele studiului, transformându-l într-o opinie nefundamentată și neconformă cu cerințele finanțatorilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se adoptă un flux de lucru procedural în cinci etape, aliniat la normele în vigoare, care să contureze cadrul de analiză și să specifice instrumentele utilizate. Implicația pentru PUG este că fundamentarea sa economică devine auditabilă, transparentă și conformă.

Prima etapă constă în identificarea și colectarea surselor de date relevante. Calitatea acestora condiționează direct calitatea analizei. Sursele utilizate includ:

1. Documente strategice și de planificare: Strategia de Dezvoltare a Orașului Ciacova, Planul Urbanistic General existent, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean.
2. Date statistice oficiale: date demografice și economice de la Institutul Național de Statistică (INS) și Eurostat.
3. Date financiare și administrative: bugetul, execuțiile bugetare și lista de investiții de la Primăria Orașului Ciacova.
4. Ghiduri de finanțare: documentații pentru programele europene (PNRR, POR) și naționale (PNI "Anghel Saligny").
5. Baze de date de devize standard pentru estimarea costurilor.

A doua etapă implică definirea explicită a ipotezelor de lucru, în special a celor macroeconomice, aliniată cu prognozele oficiale (Comisia Națională de Strategie și Prognoză, BNR). Ipotezele cheie includ: orizontul de timp al analizei, rata de actualizare pentru calculul VAN, proiecțiile privind rata inflației și evoluția veniturilor bugetului local.

A **treia etapă** este analiza financiară propriu-zisă, în care pentru fiecare proiect se construiește un model de flux de numerar. Acest model integrează CAPEX, OPEX și eventualele venituri, luând în considerare și riscurile identificate, fie prin ajustarea fluxurilor, fie prin rate de actualizare diferențiate.

A **patra etapă**, odată finalizată analiza financiară individuală, este analiza multicriterială pentru prioritizarea proiectelor. Acest proces implică:

- a) Stabilirea și definirea criteriilor de evaluare (financiare, sociale, de mediu, strategice).
- b) Alocarea de ponderi pentru fiecare criteriu.
- c) Acordarea de punctaje pentru fiecare proiect.
- d) Calcularea unui scor final și realizarea ierarhizării.

În final, a **cincea etapă** este formularea concluziilor și a recomandărilor. Aceasta presupune sintetizarea rezultatelor și traducerea lor într-un limbaj clar și acționabil, conturând un plan de acțiune pentru implementarea programului de investiții. Se asigură astfel o tranziție clară de la datele tehnice la deciziile strategice.

2. CADRUL STRATEGIC, LEGAL ȘI DE PLANIFICARE PENTRU CIACOVA

Elaborarea Planului Urbanistic General (PUG) pentru Orașul Ciacova și a studiilor de fundamentare aferente este ancorată într-un cadru de referință ierarhic, care asigură coerența și legitimitatea propunerilor. Acest cadru demonstrează că deciziile de dezvoltare nu sunt arbitrare, ci derivă din viziuni strategice asumate la nivel local și sunt conforme cu documentele de amenajare a teritoriului de rang superior și cu legislația națională. Corelarea cu documentele programatice existente este sursa de legitimitate a proiectelor, dovedind că acestea răspund la probleme identificate și la obiective deja stabilite.

Metodologia de analiză a conformității implică o verificare ierarhică, de la nivel local la cadrul normativ general, asigurând o integrare completă a tuturor condițiilor relevante. Orice propunere de investiție sau reglementare trebuie să fie trasabilă la o sursă strategică sau normativă, garantând că PUG-ul devine un instrument robust, implementabil și aliniat la oportunitățile de finanțare europene și naționale. Acest capitol detaliază sursele de autoritate care ghidează dezvoltarea teritorială a Orașului Ciacova.

2.1. Alinierea la Cadrul Strategic Local: Strategia de Dezvoltare a Orașului Ciacova

CONSTATARE FACTUALĂ: Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. 1 din 26.01.2023, reprezintă documentul strategic fundamental care stabilește direcția de dezvoltare a comunității și portofoliul de proiecte prioritare. Aceasta identifică, în analiza SWOT, existența unui PUG vechi și neadaptat ca un punct slab major.

PROBLEMĂ CLARĂ: Obiectivele definite în strategie, precum atragerea de investitori, dezvoltarea durabilă sau modernizarea infrastructurii, necesită o transpunere spațială clară pentru a putea fi implementate. Fără un PUG actualizat, viziunea strategică rămâne un document declarativ, lipsit de instrumente de implementare concrete.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Fiecare propunere de reglementare din PUG trebuie să fie justificată prin contribuția sa directă la atingerea Obiectivului Global 2027: "Edificarea Orașului Ciacova ca locație urbană atractivă și ușor accesibilă". Aceasta se traduce în reglementări care favorizează calitatea spațiului public și eficiența rețelelor, precum și în definirea de Unități Teritoriale de Referință (UTR-uri) care să materializeze viziunea strategică.

Viziunea pentru anul 2030, care conturează Ciacova ca un "oraș al multiculturalității, cu o dezvoltare continuă și durabilă, deschis investitorilor", este operaționalizată prin șase obiective strategice, fiecare cu implicații spațiale directe:

- 1. CIACOVA - HUB JUDEȚEAN:** Implică dezvoltarea infrastructurii de transport și crearea unui mediu de afaceri atractiv. Implicația pentru PUG este necesitatea de a delimita zone cu funcțiune economică (parc industrial) și de a asigura coridoarele de transport necesare.
- 2. ORAȘ CONECTAT:** Vizează modernizarea rețelei stradale și a utilităților. PUG-ul trebuie să definească ierarhia rețelei stradale și să rezerve terenurile necesare pentru extinderea și modernizarea rețelelor edilitare.
- 3. ORAȘ ECHIPAT:** Se traduce în necesitatea de a prevedea terenuri pentru noi dotări publice (sănătate, educație, cultură). PUG-ul trebuie să identifice amplasamentele optime pentru aceste dotări, precum noul spital public sau noua creșă.
- 4. ORAȘ VERDE:** Obligă la protejarea și extinderea spațiilor verzi, conform Registrului Local al Spațiilor Verzi. Implicația pentru PUG este definirea unui sistem coerent de spații verzi și coridoare ecologice.
- 5. ORAȘ CREATIV:** Se concentrează pe protejarea și valorificarea patrimoniului cultural. Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie să includă reglementări specifice pentru zonele protejate și monumentele istorice.
- 6. ORAȘ PERFORMANT:** Vizează digitalizarea serviciilor administrative. PUG-ul în format GIS este un instrument direct care contribuie la acest obiectiv.

Prioritatea strategică "Dezvoltarea economică locală diversificată" impune PUG-ului să ofere un răspuns concret la problema lipsei unităților industriale, identificată în strategie. Aceasta înseamnă că PUG-ul trebuie să definească clar UTR-uri cu profil economic, să stabilească un regulament predictibil care să încurajeze investițiile și să asigure infrastructura de suport. Proiecte precum amenajarea unui parc industrial sau a unui centru de procesare agricolă trebuie să aibă o corespondență directă în planșele de reglementări.

2.2. Corelarea cu Documentele de Planificare de Rang Superior

CONSTATARE FACTUALĂ: Orașul Ciacova este parte a unui sistem teritorial guvernat de documentații de planificare de nivel județean (Planul de Amenajare a Teritoriului Județean Timiș) și regional (Planul de Dezvoltare Regională Vest). Legea nr. 350/2001 impune compatibilitatea obligatorie a PUG-ului cu aceste documente.

PROBLEMĂ CLARĂ: O planificare locală izolată, care ignoră direcțiile strategice de la nivel superior, riscă să genereze propuneri nefezabile, nefinanțabile și neintegrate în contextul regional, blocând proiecte de anvergură.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG Ciacova trebuie să preia și să detalieze prevederile directe din PATJ Timiș și să se alinieze la prioritățile de finanțare din PDR Vest. Această corelare asigură coerența dezvoltării, crește șansele de a atrage fonduri nerambursabile și facilitează implementarea proiectelor care depășesc scara locală.

Analiza compatibilității cu Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș este o condiție de legalitate. PUG-ul trebuie să verifice și să integreze următoarele elemente definite în PATJ:

- a) Infrastructura de transport: Coridoarele drumurilor naționale și județene, precum și cele ale căilor ferate care tranzitează teritoriul UAT Ciacova, trebuie respectate ca atare.
- b) Rețele tehnice majore: Coridoarele magistralelor de energie, gaze sau alte rețele de importanță națională sau regională trebuie transpuse în PUG ca zone cu servitute tehnică.
- c) Zone protejate: Limitele și regimul de protecție pentru ariile naturale de interes județean sau coridoarele ecologice definite prin PATJ trebuie preluate și detaliate în reglementările locale.
- d) Dezvoltare economică: Orice propunere de dezvoltare economică de anvergură (ex: parcul industrial) trebuie să fie în consonanță cu politica județeană de dezvoltare a polilor de competitivitate.

Alinierea la Planul de Dezvoltare Regională (PDR) Vest este o condiție de oportunitate. PDR Vest stabilește axele prioritare pentru finanțarea din fonduri europene în perioada de programare curentă. Un proiect, deși relevant local, are șanse minime de finanțare dacă nu contribuie la atingerea obiectivelor regionale. Prin urmare, proiectele propuse în PUG Ciacova trebuie să fie direct corelate cu priorități regionale precum:

1. **Tranziția verde:** Proiecte de eficiență energetică, mobilitate durabilă (piste de biciclete), infrastructură verde-albastră.
2. **Digitalizarea:** Proiecte de digitalizare a administrației, implementarea de soluții smart-city.

3. Creșterea competitivității economice: Sprijin pentru dezvoltarea de parcuri industriale și a infrastructurii de afaceri.

De asemenea, PUG-ul trebuie să reflecte angajamentele asumate în cadrul parteneriatelor intercomunitare, precum Asociația de Dezvoltare Intercomunitară Timiș-Torontal sau ADI Polul de Creștere Timișoara, în special în ceea ce privește proiectele comune de infrastructură sau dezvoltare turistică.

2.3. Cadrul Legal și Normativ Aplicabil

CONSTATARE FACTUALĂ: Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul este actul normativ fundamental care guvernează elaborarea și implementarea Planului Urbanistic General. Nerespectarea prevederilor sale atrage nulitatea de drept a documentației.

PROBLEMĂ CLARĂ: Planificarea urbanistică este influențată de un ansamblu complex de legislație sectorială (mediu, patrimoniu, construcții, ape, păduri, drumuri) care trebuie integrată în mod coerent.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Toate reglementările propuse în PUG și RLU trebuie să fie perfect conforme cu cadrul legislativ în vigoare. Aceasta presupune un proces riguros de verificare a conformității, de la principiile generale ale Legii 350/2001, până la constrângerile specifice impuse de legislația sectorială.

Conform Legii nr. 350/2001, PUG-ul trebuie să respecte principiile fundamentale ale planificării spațiale:

- a) Principiul dezvoltării durabile: Impune o evaluare a impactului asupra mediului pentru propunerile cu efecte semnificative.
- b) Principiul coeziunii teritoriale: Asigură dezvoltarea echilibrată a tuturor localităților din UAT.
- c) Principiul transparenței și participării publice: Conform Legii nr. 52/2003, impune etape obligatorii de informare și consultare a cetățenilor.
- d) Principiul ierarhiei documentațiilor: Garantează concordanța PUG cu PATJ și PATN.

Pe lângă Legea 350/2001, PUG-ul trebuie să integreze constrângeri din numeroase acte normative sectoriale, dintre care cele mai relevante sunt:

1. **Legislația de mediu (OUG nr. 195/2005):** Impune restricții în ariile naturale protejate și reglementează procedura de evaluare de mediu pentru planuri și programe (procedura SEA).
2. **Legislația privind patrimoniul cultural (Legea nr. 422/2001):** Stabilește regimul de intervenție în zonele cu monumente istorice, necesitând avize specifice.
3. **Legislația privind calitatea în construcții (Legea nr. 10/1995):** Impune respectarea cerințelor fundamentale de calitate pentru toate construcțiile.
4. **Legislația sectorială specifică (ape, păduri, drumuri):** Definește zone de protecție (ex: zona de protecție a cursurilor de apă) și servituți (ex: servitutea de utilitate publică pentru rețelele tehnice) care trebuie transpuse ca atare în planșele PUG.

Finanțarea și implementarea investițiilor publice propuse sunt, de asemenea, guvernate de legislație specifică, în special Hotărârea Guvernului nr. 907/2016, care definește conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice. Studiile de fundamentare, precum cel de fezabilitate economico-financiară, trebuie elaborate în conformitate cu aceste prevederi pentru a asigura eligibilitatea proiectelor pentru finanțare din fonduri publice.

3. METODOLOGIA DE ELABORARE A STUDIULUI

Acest capitol definește arhitectura procedurală a analizei economico-financiare, asigurând transparența, rigoarea și replicabilitatea concluziilor. Metodologia este aliniată la cadrul normativ național, în special la prevederile Hotărârii de Guvern nr. 907/2016, pentru a garanta conformitatea și eligibilitatea proiectelor pentru finanțare din fonduri publice, constituind astfel un instrument credibil pentru fundamentarea deciziilor strategice ale Orașului Ciacova.

Procesul de evaluare a fezabilității este descompus într-o serie de etape logice și interconectate, acoperind exhaustiv componentele cheie ale unui studiu de acest tip: analiza costurilor, identificarea surselor de finanțare, realizarea proiecțiilor financiare, analiza de risc și mecanismele de prioritizare. Fiecare etapă este detaliată în subcapitolele următoare pentru a oferi o imagine completă a modului de operare.

3.1. Surse de Date și Ipoteze de Lucru

CONSTATARE FACTUALĂ: Calitatea și credibilitatea oricărei analize financiare sunt direct dependente de acuratețea și relevanța datelor de intrare, care trebuie să se fundamenteze pe surse verificabile și ipoteze de lucru realiste.

PROBLEMĂ CLARĂ: Utilizarea unor informații învechite, incomplete sau speculative poate distorsiona fundamental rezultatele studiului, ducând la decizii de investiții nefundamentate și la respingerea proiectelor de la finanțare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie documentarea și asigurarea transparenței totale a surselor de date și a ipotezelor utilizate, permițând o verificare independentă a întregului demers. Aceasta asigură că fundamentarea economică a PUG este auditabilă și conformă cu cerințele finanțatorilor.

Pentru realizarea acestui studiu, se va apela la un set diversificat de surse de date, clasificate după natura și originea lor, pentru a asigura o acoperire completă a tuturor aspectelor relevante.

Documente strategice și de planificare: Se extrag obiectivele, prioritățile de dezvoltare și listele preliminare de proiecte din documente precum Strategia de Dezvoltare a Orașului Ciacova 2021-2027, Planul Urbanistic General existent, Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș și Planul de Dezvoltare Regională Vest.

Date statistice oficiale: Se utilizează bazele de date online ale Institutului Național de Statistică (TEMPO), datele de la recensăminte (RPL 2011, RPL 2021) și, unde este cazul, datele de la Eurostat pentru analize comparative.

Date administrative și financiare de la autoritatea publică locală: Se preiau bugetele locale anuale, situațiile de execuție bugetară, lista de investiții în derulare și date privind taxele și impozitele locale, furnizate de Primăria Orașului Ciacova.

Surse de date pentru estimarea costurilor: Se folosesc cataloage de prețuri standard în construcții, costuri din studii de fezabilitate similare, aprobate recent, sau oferte preliminare de la furnizori de echipamente și servicii.

Documentații aferente programelor de finanțare: Se consultă ghidurile solicitantului pentru programele din cadrul PNRR, Programele Operaționale Regionale sau Naționale (de exemplu, PNI "Anghel Saligny").

Orice analiză proiectivă se bazează pe un set de ipoteze de lucru explicite și fundamentate, aliniate cu prognozele oficiale pentru a asigura un grad ridicat de realism. Printre cele mai importante ipoteze utilizate se numără:

A. Orizontul de timp al analizei, stabilit în funcție de durata de viață economică a investiției (de exemplu, 30 de ani pentru infrastructură, 20 de ani pentru clădiri);

B. Rata de actualizare, un parametru esențial pentru calculul indicatorilor financiari, stabilită pe baza recomandărilor Comisiei Europene pentru analiza cost-beneficiu sau a ratelor de referință ale BNR;

C. Rata inflației, preluată din prognozele oficiale ale Comisiei Naționale de Strategie și Prognoză;

D. Creșterea economică și evoluția veniturilor bugetului local, parametri care influențează capacitatea de cofinanțare și sustenabilitate.

Pe lângă ipotezele macroeconomice, sunt formulate și ipoteze specifice, legate de fiecare proiect în parte. Acestea vizează evoluția numărului de utilizatori, nivelul tarifelor sau evoluția costurilor de operare și sunt justificate prin studii de piață sau norme tehnice, transparența lor fiind crucială pentru validitatea analizei.

3.2. Etapele Analizei și Indicatori de Performanță

CONSTATARE FACTUALĂ: O analiză credibilă necesită o metodologie structurată, care să acopere atât estimarea costurilor, cât și evaluarea performanței financiare, transformând datele și ipotezele într-o evaluare riguroasă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară asigurarea consecvenței și transparenței în fiecare pas al analizei pentru a garanta replicabilitatea și verificabilitatea rezultatelor, fără de care fundamentarea devine subiectivă și neconformă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se adoptă un proces standardizat, aliniat la bunele practici, care descrie etapele de la estimarea costurilor până la calculul indicatorilor de performanță. Astfel, se asigură o fundamentare economică auditabilă a propunerilor din PUG, esențială pentru atragerea finanțărilor.

Prima etapă metodologică este analiza detaliată a costurilor pentru fiecare proiect, incluzând două componente majore.

a) Costurile de investiție (CAPEX - Capital Expenditures): Reprezintă totalitatea cheltuielilor pentru realizarea proiectului, estimate pe baza unor devize generale și incluzând costuri pentru teren, proiectare, construcții și instalații (C+M), utilaje, echipamente și un procent de 5% - 10% pentru cheltuieli diverse și neprevăzute.

b) Costurile de operare și mentenanță (OPEX - Operating Expenditures): Reprezintă cheltuielile anuale recurente pentru funcționarea proiectului, incluzând costuri cu personalul, utilitățile, consumabilele, întreținerea curentă și reparațiile capitale planificate.

A doua etapă constă în elaborarea proiecțiilor de flux de numerar (cash-flow), sintetizând toate intrările (venituri, finanțări) și ieșirile (CAPEX, OPEX) de bani pe orizontul de timp al analizei. Acest flux de numerar este apoi actualizat pentru a lua în considerare valoarea banilor în timp.

A treia etapă este calculul și interpretarea indicatorilor de performanță financiară, conform metodologiei HG 907/2016. Principalii indicatori sunt Valoarea Actualizată Netă (VAN), care reprezintă valoarea prezentă a tuturor fluxurilor de numerar viitoare generate de proiect, minus costul investiției inițiale, și Rata Internă de Rentabilitate (RIR), care reprezintă rata de actualizare pentru care VAN este egal cu zero. Un proiect este considerat fezabil dacă VAN este pozitiv (> 0) și dacă RIR este mai mare decât rata de actualizare utilizată. Un alt indicator important este Raportul cost-beneficiu, care compară valoarea actualizată a beneficiilor cu

valoarea actualizată a costurilor, un proiect fiind dezirabil dacă raportul este supraunitar. **Ultima etapă** metodologică este analiza de sensibilitate și de risc, care cuantifică impactul incertitudinii asupra viabilității proiectelor. Se identifică variabilele critice (costuri, cerere) și se analizează cum se modifică indicatorii la variația acestora, construind scenarii (pesimist, realist, optimist) pentru a oferi decidenților o imagine nuanțată asupra riscurilor financiare.

3.3. Cadrul de Analiză Multicriterială și Principiul Participativ

CONSTATARE FACTUALĂ: Decizia de a investi resurse publice nu poate fi bazată exclusiv pe criterii de rentabilitate financiară, deoarece proiectele de utilitate publică generează beneficii sociale și de mediu care nu sunt reflectate în fluxurile de numerar.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesară o metodă de ierarhizare obiectivă a proiectelor, care să ia în considerare toate dimensiunile dezvoltării (economic, social, mediu, strategic), pentru a evita alocarea subiectivă a resurselor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se utilizează o metodologie de analiză multicriterială și se integrează principiul participativ pentru a asigura legitimitatea și relevanța criteriilor pentru comunitatea din Ciacova. Aceasta asigură că prioritizarea finală reflectă o viziune echilibrată și fundamentează direct ierarhia de implementare a proiectelor înscrise în PUG.

Metodologia de analiză multicriterială implică un proces structurat.

a) Stabilirea Criteriilor de Evaluare: Se definește un set de criterii grupate în categorii:

- Criterii economice și financiare (VAN, RIR, sustenabilitate bugetară, locuri de muncă);
- Criterii sociale și comunitare (acces la servicii, siguranță publică, impact pe grupuri vulnerabile);
- Criterii de mediu și dezvoltare durabilă (reducerea poluării, eficiență energetică, conformitate DNSH);
- Criterii de aliniere strategică (contribuția la obiectivele strategiei locale).

b) Ponderarea Criteriilor: Fiecare criteriu primește o pondere care reflectă importanța sa relativă, proces realizat prin metode participative (paneluri de experți, consultări cu Consiliul Local).

c) Scorarea Proiectelor: Fiecare proiect este evaluat în funcție de fiecare criteriu, primind un punctaj (de la 1 la 5). d) Calculul Scorul Final și Ierarhizarea: Scorul final se calculează ca medie ponderată, iar pe baza sa se realizează lista ierarhizată a proiectelor.

Principiul participativ, consacrat de Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională, este fundamental pentru a asigura că dezvoltarea orașului răspunde nevoilor reale ale comunității.

Participarea publică este integrată în etape cheie:

- În definirea listei de proiecte prioritare, prin organizarea de consultări publice;
- În stabilirea ponderilor pentru criteriile de analiză multicriterială, asigurând că ierarhizarea reflectă prioritățile cetățenilor;
- În prezentarea și validarea rezultatelor finale ale studiului, printr-o dezbatere publică transparentă.

Astfel, Programul de Investiții Publice care va rezulta nu va fi doar un document tehnic, ci un contract social între administrație și comunitate.

4. ANALIZA ȘI ESTIMAREA COSTURILOR PROIECTELOR

Acest capitol fundamentează componenta de costuri, reprezentând punctul de plecare pentru orice analiză de fezabilitate și decizie de investiție publică. Se oferă o structură clară pentru detalierea costurilor de investiție (CAPEX), estimarea costurilor anuale de operare și mentenanță (OPEX) și calculul costului total pe ciclul de viață al proiectului, aliniată la cadrul legal național (Hotărârea Guvernului nr. 907/2016).

Procesul de analiză pornește de la descompunerea costurilor, utilizează surse de date verificabile pentru fundamentarea devizelor și culminează cu o viziune integrată asupra costului total pe termen lung. Criteriile de analiză, limitele estimărilor și modurile de corelare a diferitelor categorii de costuri sunt prezentate pentru a oferi o imagine completă a efortului financiar necesar.

4.1. Costuri de investiție (CAPEX)

CONSTATARE FACTUALĂ: Detalierea costurilor de investiție (CAPEX) este prima etapă în cuantificarea efortului financiar necesar pentru implementarea proiectelor, constituind baza pentru planificarea bugetară, identificarea finanțării și calculul indicatorilor de performanță.

PROBLEMĂ CLARĂ: În etapele incipiente, lipsa proiectelor tehnice detaliate impune utilizarea unor metode de estimare (analize de cost de la proiecte similare, norme de deviz, oferte preliminare) care trebuie să fie riguroase și transparente pentru a asigura trasabilitatea.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune o structurare a costurilor CAPEX conform normelor legale (HG nr. 907/2016) și o documentare a surselor pentru fiecare valoare estimată. PUG-ul va utiliza aceste estimări pentru a fundamenta viabilitatea propunerilor de investiții.

Structura costurilor de investiție urmează logica standardizată pentru a asigura comparabilitatea și conformitatea cu cerințele finanțatorilor. Conform normelor legale privind conținutul devizului general, stabilite prin HG nr. 907/2016, costurile CAPEX se descompun în următoarele capitole principale de cheltuieli:

1. Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului (cost achiziție, exproprieri, taxe, demolare, curățare).
2. Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului (racordare la rețele).

3. Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică (studii, avize, proiect tehnic).
4. Cheltuieli pentru investiția de bază (construcții și instalații (C+M), utilaje, echipamente).
5. Alte cheltuieli, care includ:
 - a) Organizarea de șantier.
 - b) Comisioane, cote, taxe, costul creditului.
 - c) Cheltuieli diverse și neprevăzute, calculate ca procent (uzual 5%-15%) din valoarea investiției, pentru acoperirea riscurilor.

Capitol Deviz General (HG 907/2016)	Descriere Conținut
Capitolul 1	Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului
Capitolul 2	Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare obiectivului
Capitolul 3	Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică
Capitolul 4	Cheltuieli pentru investiția de bază
Capitolul 5	Alte cheltuieli (organizare șantier, taxe, diverse și neprevăzute)
Capitolul 6	Cheltuieli pentru darea în exploatare

Pentru estimarea costului proiectului de construire a unui spital general public în Ciacova, cu un buget estimat de 19.600.000,00 lei, procesul implică parcurgerea mai multor pași. Inițial, se definesc indicatori tehnico-funcționali, precum numărul de paturi, suprafața desfășurată și lista de specialități medicale. Ulterior, se utilizează costuri standard per metru pătrat sau per pat, extrase din normativele Ministerului Sănătății sau din proiecte similare finanțate recent. La această valoare de bază se adaugă costurile pentru dotarea cu echipamente medicale specifice, costurile de proiectare și un procent adecvat pentru cheltuieli neprevăzute, permițând obținerea unei estimări rezonabile. O atenție deosebită se acordă și costurilor indispensabile pentru funcționalitatea proiectului, dar care nu sunt direct legate de construcție, precum formarea personalului, promovarea serviciilor sau obținerea certificărilor

specifice (certificare energetică, autorizație sanitară). O analiză completă a CAPEX acoperă întregul spectru de cheltuieli necesare pentru a transforma o idee într-un proiect funcțional.

4.2. Costuri de operare și mentenanță (OPEX)

CONSTATARE FACTUALĂ: Costurile de operare și mentenanță (OPEX) reprezintă efortul financiar continuu necesar pentru a menține un proiect funcțional pe întreaga sa durată de viață.

PROBLEMĂ CLARĂ: Subestimarea cronică a acestor costuri recurente este o capcană frecventă, care poate transforma o investiție, chiar finanțată extern, într-o povară nesustenabilă pentru bugetul local.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie o analiză riguroasă a OPEX pentru fiecare proiect propus, pentru a asigura sustenabilitatea pe termen lung. PUG-ul trebuie să coreleze propunerile de investiții cu impactul bugetar anual generat de OPEX.

Costurile de operare și mentenanță se clasifică în următoarele categorii principale:

- A. Cheltuieli cu personalul (salarii, contribuții);
- B. Cheltuieli cu utilitățile (energie, apă, canalizare);
- C. Cheltuieli cu materiale consumabile;
- D. Cheltuieli cu serviciile externalizate (pază, curățenie);
- E. Cheltuieli cu taxele și impozitele locale;
- F. Cheltuieli de asigurare.

O componentă critică o reprezintă cheltuielile cu mentenanța și reparațiile, care se împart în:

1. Mentenanță preventivă și reparații curente (estimate ca 1-3% anual din valoarea de înlocuire a activelor);
2. Reparații capitale, planificate la intervale mari de timp (5-20 de ani).

Metodologia de estimare a OPEX variază în funcție de tipul de proiect, utilizând una dintre următoarele abordări:

- Metoda bazată pe normative și standarde tehnice.
- Metoda comparativă, prin analiza costurilor de operare ale unor obiective similare.
- Metoda bazată pe oferte de la furnizori de servicii.

Pentru proiectul de reabilitare a parcurilor din Ciacova (buget 4.900.000,00 lei), estimarea OPEX trebuie să includă, pe lângă costurile cu personalul și utilitățile (apă pentru irigații, energie pentru iluminat), și costurile pentru înlocuirea anuală a plantelor, întreținerea mobilierului urban, reparația periodică a aleilor și reparații capitale, cum ar fi înlocuirea sistemului de irigații. O estimare corectă a OPEX este și un instrument de design; analiza poate influența deciziile tehnice, favorizând soluții cu CAPEX mai mare, dar cu OPEX redus (ex: iluminat LED, materiale durabile), optimizând astfel costul total pe ciclul de viață.

4.3. Costul ciclului de viață și Devizele de Cost

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza costului pe ciclul de viață (LCC) este o abordare integrată care sumează toate costurile asociate unui proiect, de la concepție la finalul duratei de viață.

PROBLEMĂ CLARĂ: Evaluarea proiectelor exclusiv pe baza costului de investiție (CAPEX) este incompletă și poate duce la alegerea unor soluții aparent ieftine pe termen scurt, dar costisitoare pe termen lung.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza LCC trebuie utilizată pentru a permite o comparație obiectivă între variantele tehnice ale proiectelor. Aceasta promovează decizii sustenabile și asigură o fundamentare completă a alegerilor investiționale din PUG.

Conceptul de cost pe ciclul de viață include:

- 1) Costurile de investiție (CAPEX);
- 2) Costurile de operare și mentenanță (OPEX) proiectate pe întreaga durată de funcționare;
- 3) Costurile de dezafectare la finalul duratei de viață. Pentru a fi comparabile, toate costurile viitoare sunt aduse la o valoare prezentă prin tehnica actualizării.

Utilizarea analizei LCC permite o comparație obiectivă între variante. De exemplu, pentru noua școală din Ciacova (valoare 7.573.848,00 lei), se pot compara două opțiuni:

Varianta	Cost Investiție (CAPEX)	Cost Operare Anual (OPEX)	Cost Total pe 30 ani (LCC, actualizat)
A: Clădire Standard	Mai mic	Mai mare	X
B: Clădire Pasivă (nZEB+)	Mai mare	Mai mic	Y (potențial < X)

Analiza LCC poate demonstra că, pe un orizont de 30 sau 50 de ani, opțiunea B este mai economică. Fundamentul întregii analize de costuri îl reprezintă devizele, bazate pe surse verificabile:

- Normative de deviz în construcții;
- Cataloage și oferte de prețuri;
- Costuri din proiecte similare;
- Studii de piață. Estimările din faza de fezabilitate au o marjă de eroare de +/- 15-20% și vor fi rafinate în etapele ulterioare.

Rigoarea și transparența în fundamentarea costurilor sunt esențiale pentru a asigura că deciziile de continuare a unui proiect sunt luate pe o bază solidă.

5. ANALIZA SURSELOR DE FINANȚARE

Acest capitol fundamentează viabilitatea implementării Planului Urbanistic General, prin identificarea și evaluarea surselor de finanțare potențiale pentru proiectele strategice ale Orașului Ciacova. Analiza cartografiază ierarhic sursele de finanțare, de la resursele proprii la cele externe, incluzând analiza bugetului local, oportunitățile de atragere a fondurilor nerambursabile (guvernamentale și europene) și instrumentele alternative, precum parteneriatele public-privat, pentru a asigura un mix de finanțare robust și realist.

Metodologia de analiză implică o evaluare multianuală a bugetului local, cartografierea programelor de finanțare active și o evaluare preliminară a eligibilității, cu ipoteze de lucru ancorate în proiecțiile macroeconomice naționale.

5.1. Bugetul Local și Capacitatea de Finanțare Multianuală

CONSTATARE FACTUALĂ: Bugetul local al Orașului Ciacova reprezintă sursa fundamentală și cea mai predictibilă de finanțare, însă structura veniturilor proprii dictează o flexibilitate financiară redusă. Cheltuielile de funcționare, în special în domenii precum învățământul și asistența socială, relevă un grad ridicat de rigiditate bugetară.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dimensiunea bugetului local este insuficientă pentru a acoperi integral investiții majore, precum înființarea rețelei de gaze naturale, estimată la 39.136.242,92 lei. O pondere redusă a veniturilor proprii, corelată cu cheltuieli de personal semnificative, reduce marja disponibilă pentru secțiunea de dezvoltare, creând o dependență structurală de alocările de la bugetul de stat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Bugetul local poate susține în principal cheltuielile de funcționare, mentenanță și co-finanțarea proiectelor atrase din surse externe. Implicația pentru PUG este că orice reglementare care generează costuri de operare suplimentare trebuie corelată cu o analiză a sustenabilității bugetare pe termen lung, pentru a evita presiunea asupra resurselor locale.

Dependența de sumele defalcate din TVA și de cotele din impozitul pe venit, alocate de la nivel central, creează un grad de incertitudine în planificarea multianuală a investițiilor. Consecința directă pentru PUG este necesitatea de a prioritiza proiectele care pot genera venituri proprii sau care pot fi finanțate din surse externe, pentru a reduce presiunea asupra alocărilor de la bugetul de stat. Deși gradul de colectare a taxelor și impozitelor locale este bun, potențialul de creștere a veniturilor proprii este limitat de puterea economică locală.

Ponderea secțiunii de dezvoltare în totalul cheltuielilor este un indicator direct al capacității de investiții. Proiecte majore precum reabilitarea rețelei stradale din sate, cu o valoare totală de peste 49.000.000 lei, depășesc cu mult capacitatea anuală de investiții din surse proprii, făcând imperativă atragerea de fonduri nerambursabile. Astfel, capacitatea bugetului local funcționează ca un levier pentru atragerea de capital extern, prin asigurarea co-finanțării și sustenabilității pe termen lung. Capacitatea de a contracta împrumuturi, calculată conform Legii nr. 273/2006, oferă o marjă suplimentară ce poate fi utilizată strategic. Pentru proiectul de înființare a sistemului de canalizare în satele aparținătoare (buget de 14.700.000,00 lei), o co-finanțare de 5% reprezintă un efort bugetar de 735.000 lei, sumă ce trebuie prevăzută într-un program de investiții multianual.

5.2. Fonduri Guvernamentale și Europene

CONSTATARE FACTUALĂ: Fondurile nerambursabile, guvernamentale sau europene, reprezintă principala oportunitate de finanțare pentru proiectele de anvergură ale Orașului Ciacova, precum amenajarea parcului industrial (9.800.000 lei) sau extinderea rețelelor de utilități în sate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Accesarea acestor fonduri este un proces complex și competitiv, dependent de calitatea documentațiilor strategice ale UAT-ului și de alinierea la prioritățile finanțatorilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: PUG-ul trebuie să funcționeze ca un portofoliu de proiecte mature, pre-fundamentate, care să poată fi rapid adaptate și depuse pe diverse axe de finanțare. Planul trebuie să ofere o fundamentare solidă pentru fișele de proiect, incluzând indicatori de rezultat și justificarea clară a nevoii, pentru a scurta procesul de accesare a finanțărilor.

Programele guvernamentale, precum Programul Național de Investiții "Anghel Saligny", au finanțat deja proiecte majore de reabilitare a rețelei stradale din sate (peste 49.000.000 lei). Aceste programe sunt orientate către infrastructura de bază și au proceduri simplificate. Administrația Fondului pentru Mediu (AFM) finanțează proiecte de eficiență energetică, spații verzi sau mobilitate durabilă, precum proiectul de piste de biciclete de 9.800.000 lei. Implicația pentru PUG este de a asigura conformitatea tehnică a propunerilor cu ghidurile acestor programe.

Fondurile europene, accesibile prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) și Programul Regional Vest 2021-2027, sunt cea mai mare, dar și cea mai complexă sursă de

finanțare. PNRR finanțează proiecte pe componente specifice precum C10 - Fondul Local (care finanțează prezentul PUG) și C5 - Valul Renovării, cu condiții stricte privind tranziția verde, digitalizarea și principiul DNSH. Proiecte precum creșterea eficienței energetice a clădirilor publice sau platformele de democrație participativă sunt direct aliniate acestor priorități. Programul Regional Vest oferă o gamă mai largă de oportunități, de la infrastructură la sănătate și educație.

5.3. Parteneriatele Public-Privat (PPP)

CONSTATARE FACTUALĂ: Parteneriatul Public-Privat (PPP), reglementat de Legea nr. 233/2016, este o soluție viabilă pentru proiecte generatoare de venituri, în contextul resurselor publice limitate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Complexitatea cadrului legal și lipsa de experiență a autorităților locale în structurarea și gestionarea contractelor PPP pe termen lung reprezintă bariere semnificative.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Abordarea PPP trebuie făcută cu prudență, pe baza unei analize de oportunitate riguroase. Pentru proiectele unde se consideră varianta PPP, reglementările din PUG trebuie să fie suficient de flexibile pentru a permite optimizări în faza de dialog competitiv, fără a compromite interesul public.

Un PPP este un contract pe termen lung între o entitate publică și un partener privat, prin care acesta din urmă asigură finanțarea, proiectarea, construcția și/sau operarea unui bun sau serviciu public. Criteriile de selecție pentru un proiect PPP includ:

1. Generarea de venituri constante și predictibile;
2. Dimensiune suficient de mare pentru a justifica costurile;
3. Posibilitatea unui transfer real de riscuri către partenerul privat;
4. Existența unui interes din partea pieței.

Pentru Ciacova, proiecte precum "amenajarea unei piețe agroalimentare moderne" (buget 5.000.000 lei) sau "realizarea unui spital general public" (buget 19.600.000 lei) sunt candidați potențiali. Implementarea unui astfel de proiect este un proces complex, ce necesită studii de fundamentare dedicate ("value for money") și asistență de specialitate.

5.4. Politica Fiscală Locală ca Instrument de Finanțare

CONSTATARE FACTUALĂ: Politica fiscală locală, în limitele Codului Fiscal, poate fi utilizată ca un instrument proactiv pentru a ghida dezvoltarea urbană și a atrage investiții.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesar un echilibru între asigurarea veniturilor proprii și oportunitatea de a oferi facilități fiscale pentru a stimula dezvoltări aliniate la viziunea PUG.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Regulamentul Local de Urbanism (RLU) trebuie corelat cu deciziile Consiliului Local privind impozitele și taxele, pentru a crea un pachet coerent de politici de dezvoltare care transformă fiscalitatea dintr-un mecanism de colectare într-un motor de dezvoltare.

Unul dintre instrumentele directe este impozitul pe clădiri și terenuri. Consiliul Local poate majora impozitul pentru terenurile agricole neîngrijite din intravilan sau poate acorda scutiri temporare pentru noile investiții din zonele economice definite prin PUG, precum viitorul parc industrial. Taxele speciale, instituite temporar pentru anumite servicii, pot co-finanța extinderea rețelelor de utilități, fiind plătite de beneficiarii direcți. Veniturile din taxele pentru certificate de urbanism și autorizații pot fi direcționate către un fond de dezvoltare urbană. De asemenea, Codul Fiscal permite acordarea de reduceri de impozit pentru reabilitarea clădirilor istorice, stimulând protejarea patrimoniului. O corelare inteligentă a reglementărilor urbanistice cu instrumentele fiscale poate crea un mediu predictibil și atractiv pentru investiții.

6. PROIECȚII FINANCIARE ȘI ANALIZA DE SUSTENABILITATE

Acest capitol cuantifică viabilitatea proiectelor strategice propuse pentru Orașul Ciacova, traducând obiectivele de dezvoltare într-un limbaj financiar riguros. Analiza este aliniată la cadrul normativ național (Hotărârea Guvernului nr. 907/2016) și la bunele practici europene în domeniul analizei cost-beneficiu. Instrumentele principale utilizate sunt modelarea fluxurilor de numerar și calculul indicatorilor de performanță financiară, precum Valoarea Actualizată Netă (VAN) și Rata Internă de Rentabilitate (RIR), pe baza unor ipoteze de lucru prudente și transparente.

6.1. Proiecții de flux de numerar

CONSTATARE FACTUALĂ: Orice proiect de investiții implică o serie de intrări și ieșiri de bani pe parcursul ciclului său de viață. Proiecția fluxului de numerar (cash-flow) este instrumentul standardizat prin care aceste mișcări financiare sunt anticipate și analizate în timp, pe un orizont de analiză stabilit la 30 de ani pentru proiectele de infrastructură publică.

PROBLEMĂ CLARĂ: O imagine statică a costurilor, axată doar pe investiția inițială, este insuficientă și poate conduce la lansarea unor proiecte care devin poveri financiare pe termen lung din cauza costurilor de operare și mentenanță neanticipate.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru fiecare proiect prioritar din PUG Ciacova se elaborează un model de flux de numerar care fundamentează decizia de a investi. Un astfel de model reprezintă un instrument de planificare strategică, permițând evaluarea viabilității și sustenabilității dincolo de costul inițial de construcție.

Structura canonică a proiecției de flux de numerar include două componente majore.

Prima o reprezintă fluxurile din activitatea de investiții, dominate de cheltuielile de capital (CAPEX), care sunt concentrate la începutul proiectului și eșalonate conform graficului de execuție. Pe lângă CAPEX-ul inițial, se includ costurile pentru înlocuiri majore de active și, la finalul perioadei, valoarea reziduală a investiției.

A doua componentă este formată din fluxurile din activitatea de operare. Intrările de numerar pot proveni din tarife, chirii sau taxe specifice, iar ieșirile sunt reprezentate de costurile de operare și mentenanță (OPEX). Calculul fluxului de numerar net anual se realizează ca diferență între totalul intrărilor și ieșirilor. Pentru proiectele de utilitate publică fără venituri (parcuri, drumuri), acest flux va fi constant negativ în anii de operare, fiind egal cu OPEX. Tehnica actualizării, utilizând o rată ce reflectă costul de oportunitate al capitalului și riscul

proiectului, este aplicată pentru a aduce toate fluxurile viitoare la o valoare prezentă, comparabilă.

Pentru proiectul de construire a unei piețe agroalimentare moderne în Ciacova (buget 5.000.000,00 lei), proiecția fluxului de numerar detaliază pe 20 de ani următoarele: în anii 1-2, fluxuri negative mari reprezentând costurile de construcție (CAPEX); începând cu anul 3, intrări din închirierea spațiilor și ieșiri anuale pentru salarii, utilități și reparații (OPEX), inclusiv costuri pentru reparații capitale periodice. Suma acestor fluxuri anuale, actualizate, fundamentează calculul indicatorilor de performanță.

6.2. Indicatori de performanță financiară (VAN, RIR)

CONSTATARE FACTUALĂ: Odată realizate proiecțiile de flux de numerar, este necesară o metodă standardizată pentru a sintetiza datele într-un verdict clar privind viabilitatea financiară. Indicatorii de performanță financiari, precum Valoarea Actualizată Netă (VAN) și Rata Internă de Rentabilitate (RIR), sunt solicitați explicit de finanțatori, conform metodologiei HG 907/2016.

PROBLEMĂ CLARĂ: O decizie obiectivă, bazată pe proiecții financiare, este necesară pentru a determina dacă un proiect merită finanțat.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Acești indicatori permit o evaluare riguroasă a rentabilității. Fiecare proiect din PUG Ciacova cu potențial de generare de venituri este evaluat prin prisma acestor indicatori pentru a-i demonstra fezabilitatea, asigurând o alocare eficientă a resurselor.

Valoarea Actualizată Netă (VAN) este cel mai robust indicator, reprezentând diferența dintre valoarea prezentă a tuturor intrărilor de numerar viitoare și valoarea prezentă a ieșirilor. Regula de decizie este directă: un proiect este acceptabil financiar dacă VAN este pozitiv ($VAN > 0$). Calculul necesită fluxurile de numerar proiectate și o rată de actualizare adecvată, a cărei alegere este critică.

Rata Internă de Rentabilitate (RIR) oferă o perspectivă complementară, reprezentând rata de actualizare pentru care VAN este exact zero. Aceasta exprimă rentabilitatea intrinsecă a proiectului în termeni procentuali. Un proiect este acceptabil dacă RIR este mai mare decât costul de oportunitate al capitalului (rata de actualizare). Indicatori secundari, precum Raportul Cost-Beneficiu și Perioada de Recuperare a Investiției, completează analiza. Pentru proiectele publice care nu generează venituri (infrastructură, parcuri), se utilizează Analiza

Cost-Eficacitate, care selectează varianta cu costul cel mai mic pentru atingerea unui obiectiv dat.

Pentru proiectul pieței agroalimentare din Ciacova (buget 5.000.000,00 lei), calculul VAN și RIR va oferi un răspuns clar dacă veniturile justifică investiția. Pentru proiectul spitalului public (buget 19.600.000,00 lei), o analiză financiară cu VAN negativ ar trebui completată de o analiză cost-beneficiu socială, pentru a cuantifica beneficiile non-financiare.

6.3. Impact bugetar

CONSTATARE FACTUALĂ: Implementarea oricărui proiect de investiții, chiar și a celor finanțate majoritar din surse nerambursabile, generează un impact direct și pe termen lung asupra bugetului local al Orașului Ciacova.

PROBLEMĂ CLARĂ: Ignorarea sau subestimarea implicațiilor bugetare poate duce la o presiune nesustenabilă asupra finanțelor publice locale și la incapacitatea de a opera și întreține noile obiective.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie realizarea unei analize de impact bugetar pentru fiecare proiect prioritar, cuantificând efectele anuale asupra veniturilor și cheltuielilor. Această analiză asigură că deciziile de investiții din PUG sunt luate în cunoștința responsabilităților financiare viitoare.

Impactul asupra cheltuielilor bugetare este cea mai directă consecință, incluzând cofinanțarea investiției și acoperirea costurilor de operare și mentenanță (OPEX) post-implementare, care devin cheltuieli recurente anuale. Impactul asupra veniturilor poate fi direct (taxe și tarife) sau indirect (impozite generate de noi activități economice). De exemplu, crearea unui parc industrial (proiect de 9.800.000,00 lei) nu generează venituri directe, dar atrage venituri indirecte din impozitele pe clădirile și terenurile noilor investitori și din cotele pe venit pentru locurile de muncă create.

Fluxul de numerar al bugetului local este instrumentul sintetic de evaluare, calculând pentru fiecare an diferența dintre veniturile și cheltuielile suplimentare generate de proiect. Un impact net negativ indică o cheltuială netă pentru buget, necesitând subvenții anuale. Implementarea simultană a tuturor proiectelor strategice ar genera, cel mai probabil, un impact bugetar nesustenabil. Rezultatele acestei analize sunt esențiale pentru prioritizarea și eșalonarea investițiilor, asigurând că dezvoltarea propusă prin PUG este ancorată în capacitatea financiară reală a orașului.

6.4. Analiza de sustenabilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Fezabilitatea unui proiect public nu se rezumă la rentabilitate, ci implică asigurarea capacității de a furniza beneficii pe întreaga sa durată de viață, având o dimensiune financiară și una instituțională.

PROBLEMĂ CLARĂ: Este necesar un mecanism care să asigure că un proiect, odată finalizat, va funcționa eficient, va fi întreținut corespunzător și nu va fi abandonat din lipsă de resurse sau capacitate administrativă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Analiza mecanismelor concrete care asigură funcționarea pe termen lung a investițiilor propuse în PUG, dincolo de proiecțiile de cash-flow, este obligatorie.

Sustenabilitatea financiară post-implementare depinde de politica tarifară pentru proiectele generatoare de venituri. Stabilirea unor tarife care să acopere cel puțin costurile de operare (OPEX), cu o analiză a suportabilității pentru populație, este o condiție. Planificarea mentenanței pe termen lung este o altă componentă esențială. Se recomandă înființarea unui fond de întreținere, reparații, înlocuire și modernizare (IIRLM), unde se acumulează anual un procent din valoarea activelor, pentru a asigura disponibilitatea fondurilor pentru reparații capitale fără șocuri bugetare.

Sustenabilitatea instituțională și administrativă necesită o structură capabilă să gestioneze noile obiective. Analiza trebuie să includă o evaluare a nevoilor de personal și competențe la nivelul Primăriei Orașului Ciacova sau al entităților subordonate. Pentru proiecte complexe, cum ar fi un spital public sau un parc industrial, delegarea gestiunii către un operator specializat poate fi o soluție eficientă. În final, sustenabilitatea se leagă de monitorizarea și evaluarea ex-post, prin definirea unui set de indicatori de performanță (grad de utilizare, satisfacția utilizatorilor) care să fie urmăriți periodic, oferind informații pentru ajustarea politicilor și fundamentarea deciziilor viitoare.

7. ANALIZA DE SENSIBILITATE ȘI DE RISC FINANCIAR

Acest capitol fundamentează robustețea proiecțiilor financiare pentru programul de investiții al Orașului Ciacova, evaluând impactul incertitudinii asupra fezabilității proiectelor. Analiza identifică vulnerabilitățile prin analiza de sensibilitate, testează rezistența prin analiza de scenarii și ierarhizează amenințările prin formalizarea riscurilor financiare. Metodologia se aliniază la bunele practici în analiza investițiilor publice, utilizând instrumente de testare a robusteții pentru a explora limitele de viabilitate.

7.1. Analiza de sensibilitate

CONSTATARE FACTUALĂ: Indicatorii de performanță financiari, Valoarea Actualizată Netă (VAN) și Rata Internă de Rentabilitate (RIR), se bazează pe estimări ale unor parametri incerti, precum costurile de investiție (CAPEX), costurile de operare (OPEX) și veniturile generate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Concluziile privind fezabilitatea sunt vulnerabile la variațiile acestor parametri; o creștere neanticipată a costurilor sau o cerere sub prognoză pot transforma un proiect fezabil într-unul neprofitabil.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie efectuarea unei analize de sensibilitate care măsoară impactul modificării procentuale a unui parametru cheie asupra rezultatelor financiare. Această analiză cuantifică riscul și identifică vulnerabilitățile critice ale fiecărui proiect, oferind o bază pentru condiționarea implementării în PUG/RLU.

Metodologia analizei de sensibilitate presupune identificarea variabilelor critice pentru portofoliul de proiecte Ciacova, care sunt:

- 1) Costurile de investiție (CAPEX), vulnerabile la prețurile materialelor;
- 2) Costurile de operare (OPEX), sensibile la costul energiei și al personalului;
- 3) Nivelul veniturilor, dependent de cererea pieței.

Pentru fiecare variabilă, se stabilește un interval de variație plauzibil ($\pm 10\%$, $\pm 20\%$), în cadrul căruia se recalculează VAN și RIR.

Rezultatele simulării impactului sunt centralizate în tabele de sensibilitate care arată elasticitatea indicatorilor. O elasticitate ridicată semnalează o vulnerabilitate mare.

Tabel 7.1: Model de analiză de sensibilitate a VAN și RIR pentru Proiectul „Piață Agroalimentară Modernă”

Variabilă Critică	Variație (%)	VAN (lei)	RIR (%)	Sensibilitate
Costuri Investiție (CAPEX)	-10%	650.000	12,5%	Medie
	Cazul de bază	450.000	10,8%	-
	+10%	250.000	9,1%	Medie
Costuri Operare (OPEX)	-10%	580.000	11,9%	Scăzută
	Cazul de bază	450.000	10,8%	-
	+10%	320.000	9,7%	Scăzută
Venituri (Grad de Ocupare)	-20%	-150.000	7,5%	Ridicată
	Cazul de bază	450.000	10,8%	-
	+10%	700.000	13,2%	Ridicată

Analiza permite și calculul valorilor de prag (threshold values) – modificarea maximă pe care o poate suporta o variabilă înainte ca proiectul să devină nefezabil ($VAN < 0$). Pentru proiectul pieței agroalimentare (buget 5.000.000,00 lei), analiza de sensibilitate arată o vulnerabilitate majoră la gradul de ocupare. O scădere de 20% a veniturilor ar duce la un VAN negativ, indicând că pragul de fezabilitate este aproape de 85% grad de ocupare. Această concluzie impune, ca măsură în RLU, condiționarea dezvoltării de un plan de marketing și atragere a producătorilor, pentru a asigura un grad de ocupare ridicat.

7.2. Analiza de scenarii

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza de sensibilitate testează variabilele în mod izolat, deși în realitate factorii de risc sunt adesea interconectați.

PROBLEMĂ CLARĂ: O creștere a prețului energiei (OPEX) poate fi corelată cu inflația generalizată (CAPEX), iar ignorarea acestor corelații duce la subestimarea vulnerabilității totale a unui proiect.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Pentru proiectele strategice din PUG Ciacova, se vor construi și testa trei scenarii coerente – pesimist, realist și optimist – pentru a evalua fezabilitatea în condiții complexe. RLU va putea include reglementări diferențiate sau praguri de activare a investițiilor în funcție de scenariul macroeconomic.

Metodologia de construcție a scenariilor implică transpunerea unor narative coerente despre viitor în valori numerice pentru variabilele critice. Pentru Ciacova, scenariile sunt:

Scenariul Pesimist ("Stagnare și Constrângeri"): Inflație ridicată, capacitate redusă a bugetului, absorbție lentă a fondurilor europene. Cuantificare: CAPEX +15%, Venituri -20%, OPEX +10%.

Scenariul Realist ("Creștere Moderată"): Aliniat la prognozele macroeconomice oficiale, servește ca punct de referință.

Scenariul Optimist ("Dezvoltare Accelerată"): Context regional bun, atragere masivă de investiții, eficiență maximă în accesarea fondurilor nerambursabile. Cuantificare: CAPEX -5%, Venituri +15%, OPEX -5%.

După cuantificare, indicatorii de performanță sunt recalculați. Un proiect robust rămâne cu VAN pozitiv chiar și în scenariul pesimist.

Tabel 7.2: Valori VAN și RIR pentru proiecte prioritare în trei scenarii

Proiect Prioritar	Sce-nariu	VAN (lei)	RIR (%)	Verdict Robustete
Piață Agroalimen-tară (Buget: 5.000.000)	Pesimist	-150.000	7,5%	Scăzută
	Realist	450.000	10,8%	Medie
	Optimist	950.000	14,5%	Ridicată
Parc Industrial (Buget: 9.800.000)	Pesimist	800.000	10,2%	Medie
	Realist	1.500.000	12,5%	Ridicată
	Optimist	2.500.000	15,8%	Ridicată
Spital General Public (Buget: 19.600.000)	Pesimist	- 2.500.000	6,0%	Scăzută (fără beneficii so-ciale)
	Realist	-1.200.000	8,1%	Scăzută (fără beneficii so-ciale)
	Optimist	500.000	10,5%	Medie (fără beneficii sociale)

Analiza arată că proiectul pieței agroalimentare devine nefezabil în scenariul pesimist, semnalând un risc ridicat. Parcul industrial rămâne viabil, demonstrând o robustețe superioară. Spitalul public, evaluat strict financiar, nu este fezabil decât în scenariul optimist, ceea ce impune o analiză cost-beneficiu extinsă pentru a justifica investiția prin impactul social.

7.3. Identificarea riscurilor financiare

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele de sensibilitate și de scenarii au evidențiat vulnerabilități financiare specifice pentru portofoliul de proiecte al Orașului Ciacova.

PROBLEMĂ CLARĂ: Aceste vulnerabilități, lăsate neidentificate formal, pot degenera în crize pe parcursul implementării, ducând la depășiri de buget, întârzieri sau eșecul investiției.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie transpunerea vulnerabilităților într-un registru de riscuri financiare, care să permită ierarhizarea amenințărilor. PUG/RLU va putea condiționa demararea proiectelor cu risc critic de realizarea unor studii de mitigare detaliate.

Riscurile financiare pentru proiectele publice din Ciacova se clasifică în:

a) Riscuri legate de finanțare:

1. Eșecul de a obține finanțare nerambursabilă;
2. Incapacitatea de a asigura co-finanțarea din bugetul local;
3. Întârzieri în rambursarea cheltuielilor.

b) Riscuri legate de costuri:

1. Depășirea bugetului CAPEX din cauza creșterii prețurilor;
2. Apariția de lucrări neprevăzute;
3. Subestimarea costurilor de operare (OPEX).

c) Riscuri legate de venituri:

1. Nivelul cererii sub prognoză;
2. Presiuni sociale care împiedică stabilirea unor tarife acoperitoare;
3. Apariția concurenței.

d) Riscuri macroeconomice și de reglementare.

Odată identificate, riscurile sunt evaluate pe o scară de la 1 la 5 în funcție de probabilitatea de apariție și de impactul financiar, permițând ierarhizarea și prioritizarea eforturilor de management al riscului.

Tabel 7.3: Matrice de evaluare preliminară a riscurilor (Probabilitate x Impact) pentru portofoliul Ciacova

Risc Financiar Cheie	Probabilitate (1-5)	Impact (1-5)	Scor (P x I)	Nivel Risc
1. Eșecul obținerii finanțării nerambursabile (PNRR/POR)	4	5	20	CRITIC
2. Depășirea costurilor de construcție (CAPEX) > 20%	3	4	12	MAJOR
3. Incapacitatea de a asigura co-finanțarea din buget local	3	5	15	CRITIC
4. Subestimarea costurilor de operare (OPEX) > 25%	4	3	12	MAJOR
5. Nivelul cererii sub pragul de fezabilitate (ex: piață)	3	4	12	MAJOR

Ierarhizarea arată că riscurile critice sunt cele legate de finanțare (eșecul de a obține fonduri și incapacitatea de co-finanțare), necesitând o atenție prioritară din partea administrației locale în dezvoltarea strategiilor de răspuns.

8. CRITERII ȘI SCENARIILE DE PRIORITIZARE A INVESTIȚIILOR

Acest capitol fundamentează mecanismul decizional pentru ierarhizarea proiectelor de investiții, proces esențial pentru utilizarea eficientă a resurselor financiare limitate ale Orașului Ciacova. Se definește un set de criterii obiective, trasabile la viziunea strategică a comunității, și se detaliază procesul de ponderare și aplicare a acestora pentru a genera o listă de priorități. Capitolul transformă opțiunile de investiții într-un program ierarhizat, pregătit pentru a fi transpus într-un plan de acțiune concret.

Metodologia adoptată, cea a mediei ponderate, este recunoscută pentru transparența și aplicabilitatea sa, asigurând o fundamentare solidă a deciziilor privind alocarea fondurilor publice. Analiza de scenarii completează demersul, testând robustețea ierarhizării și oferind flexibilitate în fața unui viitor incert, asigurând astfel că programul de investiții este nu doar optim, ci și adaptabil.

8.1. Criterii de prioritarizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Resursele financiare și administrative ale Orașului Ciacova sunt limitate, ceea ce face imposibilă implementarea simultană a tuturor proiectelor de dezvoltare necesare.

PROBLEMĂ CLARĂ: Strategia de Dezvoltare a Orașului Ciacova semnalează riscul de "alocare subiectivă a resurselor, bazată pe presiuni de moment", care poate conduce la finanțarea unor proiecte cu impact redus și la o dezvoltare necoerentă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie instituirea unui cadru de prioritarizare obiectiv, care să asigure că fiecare investiție contribuie direct la atingerea obiectivului global: edificarea Orașului Ciacova ca o locație urbană atractivă și sustenabilă. Acest cadru de criterii va fundamenta direct programul de investiții publice care va fi anexat Planului Urbanistic General.

Setul de criterii propus asigură o evaluare holistică, acoperind patru domenii de impact esențiale:

Tabel 8.1: Criterii de Prioritizare a Proiectelor de Investiții

Categorie de Impact	Criteriu Specific	Descriere și Justificare
1. Relevanță Strategică	C1.1: Aliniere la Obiectivele Strategiei Locale	Evaluează contribuția proiectului la cele șase obiective strategice din Strategia de Dezvoltare 2021-2027 (HUB Județean, Oraș Conectat, Echipat, Verde, Creativ, Performant).
2. Impact Economic și Financiar	C2.1: Performanță Financiară (VAN/RIR)	Pentru proiectele generatoare de venituri, măsoară profitabilitatea netă actualizată.
	C2.2: Eficacitatea Costurilor	Pentru proiectele fără venituri, evaluează costul pe unitate de beneficiu (ex: cost/utilizator).
	C2.3: Impact Bugetar Net Anual	Estimează efortul financiar net (cheltuieli minus venituri) necesar de la bugetul local pentru operare.
	C2.4: Levier Financiar	Măsoară capacitatea proiectului de a atrage finanțare nerambursabilă, multiplicând astfel resursele locale.
3. Impact Social și Comunitar	C3.1: Acces la Servicii Publice	Cuantifică numărul de cetățeni care obțin acces îmbunătățit la servicii esențiale (sănătate, educație, utilități).
	C3.2: Creare Locuri de Muncă	Evaluează numărul de locuri de muncă generate de proiect, atât în faza de implementare, cât și în cea de operare.
	C3.3: Impact asupra Grupurilor Vulnerabile	Analizează măsura în care proiectul răspunde nevoilor specifice ale persoanelor cu dizabilități, tinerilor sau vârstnicilor.
4. Impact asupra Mediului	C4.1: Conformitate DNSH	Verifică respectarea obligatorie a principiului "Do No Significant Harm" conform cerințelor europene.
	C4.2: Eficiență Energetică și Climatică	Măsoară contribuția la reducerea emisiilor de GES și la promovarea surselor de energie regenerabilă.

Categorie de Impact	Criteriu Specific	Descriere și Justificare
	C4.3: Reziliență Climatică	Evaluează capacitatea proiectului de a spori adaptabilitatea orașului la fenomene climatice extreme (inundații, secetă).

Aceste criterii asigură că selecția proiectelor nu se bazează doar pe eficiența economică, ci integrează armonios obiectivele de dezvoltare strategică, coeziune socială și sustenabilitate ecologică, oferind un fundament robust pentru deciziile viitoare.

8.2. Ponderi și scorare

CONSTATARE FACTUALĂ: Criteriile de evaluare definite nu au o importanță egală în viziunea de dezvoltare a Orașului Ciacova, necesitând o ierarhizare a relevanței lor.

PROBLEMĂ CLARĂ: Importanța relativă a criteriilor trebuie stabilită într-un mod transparent și legitim, pentru a evita arbitrariul în procesul de ierarhizare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară alocarea de ponderi pentru fiecare criteriu, reflectând prioritățile strategice ale comunității. Procesul trebuie să fie participativ, implicând Consiliul Local, pentru a asigura legitimitatea democratică a mecanismului de decizie, care va fi transpus în programul de investiții al PUG.

Metodologia de stabilire a ponderilor se realizează prin metoda alocării simple, unde un total de 100 de puncte sunt distribuite între criteriile de către decidenți. După stabilirea ponderilor, se definește sistemul de scorare pe o scară de la 1 la 5.

Tabel 8.2: Exemplu de Grilă de Scorul pentru Criterii Selectate

Criteriu	Scorul 1 (Impact Foarte Scăzut)	Scorul 3 (Impact Mediu)	Scorul 5 (Impact Foarte Ridicat)
C2.4: Levier Financiar	Proiect finanțat 100% din buget local (0% fonduri nerambursabile).	Proiectul atrage 50-70% finanțare nerambursabilă.	Proiectul atrage peste 90% finanțare nerambursabilă.
C3.2: Creare Locuri de Muncă	Creează 1-5 locuri de muncă.	Creează 11-20 locuri de muncă.	Creează peste 30 de locuri de muncă.
C3.3: Impact asupra Grupurilor Vulnerabile	Proiectul are un impact general, nediferențiat.	Proiectul include componente specifice pentru un grup vulnerabil.	Proiectul este dedicat în întregime unui grup vulnerabil (ex: centru de zi).

Scorul total pentru fiecare proiect se calculează ca medie ponderată, folosind formula: $Scor_{Total} = \sum (Scor_{Criteriu} * Pond_{Criteriu})$. Ierarhizarea finală a proiectelor se realizează pe baza acestor scoruri, oferind Consiliului Local un instrument decizional transparent și rațional.

8.3. Metodologie de analiză multicriterială și Scenarii de ierarhizare

CONSTATARE FACTUALĂ: Contextul economic și politic este dinamic, iar o listă de priorități stabilită pe baza unui singur set de ponderi poate deveni suboptimală.

PROBLEMĂ CLARĂ: Programul de investiții trebuie să fie nu doar optim, ci și robust și adaptabil la condiții viitoare incerte.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se impune completarea analizei multicriteriale cu o analiză de scenarii. Aceasta explorează ierarhizări alternative, în funcție de diferite viziuni strategice, oferind decidenților o înțelegere a flexibilității programului de investiții.

Analiza de scenarii testează sensibilitatea ierarhizării la modificarea ponderilor, identificând proiectele "robuste" (prioritare indiferent de context) și pe cele sensibile la schimbarea priorităților strategice. Se conturează trei scenarii relevante:

Scenariul "Dezvoltare Economică Accelerată": Acordă ponderi maxime criteriilor C1.1 (HUB Județean), C2.4 (Levier Financiar) și C3.2 (Locuri de Muncă). Acest scenariu favorizează proiecte precum parcul industrial și rețeaua de gaze naturale.

Scenariul "Coeziune Socială și Calitatea Vieții": Prioritizează criteriile C1.3 (Oraș Echipat), C3.1 (Acces Servicii) și C3.3 (Grupuri Vulnerabile). Scenariul aduce în prim-plan spitalul, creșa și reabilitarea parcurilor.

Scenariul "Tranziție Verde și Reziliență": Accentuează importanța criteriilor C1.4 (Oraș Verde), C4.1 (DNSH) și C4.3 (Reziliență Climatică). În acest scenariu, proiectele precum trama verde-albastră și piste pentru biciclete obțin cele mai mari scoruri.

Compararea listelor de priorități rezultate din aceste scenarii oferă o imagine nuanțată și evidențiază compromisurile (trade-offs) între diferite obiective, informând decizia politică.

Tabel 8.3: Ierarhizare Comparativă a Top 5 Proiecte pe Scenarii

Prioritate	Scenariul "Dezvoltare Economică"	Scenariul "Coeziune Socială"	Scenariul "Tranziție Verde"
1	Amenajare parc industrial	Realizare spital general public	Regenerare urbană (trama verde-albastră)
2	Înființare rețea gaze naturale	Extindere rețea apă și canalizare	Dezvoltare piste de biciclete
3	Extindere rețea apă și canalizare	Construire creșă și școală	Reabilitare, modernizare parcuri
4	Modernizare rețea stradală	Modernizare rețea stradală	Extindere rețea apă și canalizare
5	Realizare spital general public	Amenajare piață agroalimentară	Proiecte de împădurire

Această analiză permite administrației locale să aibă un plan de investiții flexibil, pregătind elaborarea programului concret de investiții. Proiectul de extindere a rețelelor de apă și canalizare se dovedește a fi unul "robust", fiind prioritar în multiple scenarii.

9. PROGRAMUL DE INVESTIȚII PUBLICE ȘI PLANUL DE ACȚIUNE

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele anterioare, coroborate cu Strategia de Dezvoltare a Orașului Ciacova, converg către un portofoliu de proiecte prioritare, dar acestea rămân la stadiul de intenție strategică.

PROBLEMĂ CLARĂ: Documentele strategice existente nu conțin un mecanism operațional care să transpună viziunea în proiecte ierarhizate, eșalonate și cu responsabilități definite, creând un vid între strategie și implementare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie elaborarea unui Program de Investiții Publice ca anexă la PUG, transformând analiza anterioară într-un instrument de management. Programul trebuie să conțină lista finală de proiecte, eșalonarea multianuală și un plan de acțiune detaliat pentru a materializa dezvoltarea Orașului Ciacova.

9.1. Lista de Proiecte Prioritizate

CONSTATARE FACTUALĂ: Aplicarea metodologiei de analiză multicriterială a generat o ierarhizare obiectivă a portofoliului de proiecte strategice pentru Orașul Ciacova, pe baza alinierii strategice, a impactului socio-economic și a sustenabilității.

PROBLEMĂ CLARĂ: Resursele financiare și administrative limitate fac imposibilă implementarea simultană a tuturor proiectelor, impunând o selecție riguroasă a investițiilor care vor fi demarate pe termen scurt și mediu.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se formalizează lista finală a proiectelor prioritizate, care reprezintă angajamentul administrației pentru următorul ciclu de dezvoltare și fundamentează alocările bugetare. Această listă devine un cadru de referință pentru toate deciziile de investiții și va fi integrată ca atare în programul de investiții al PUG.

Portofoliul de proiecte este ierarhizat pentru a maximiza impactul în funcție de obiectivele strategice și de capacitatea de implementare:

- 1. Amenajare zonă industrială (parc industrial) și crearea de facilități pentru investitori:** Proiect aliniat la obiectivul "CIACOVA - HUB JUDEȚEAN", cu impact critic în crearea de locuri de muncă.
- 2. Înființare rețea de apă și sistem de canalizare în satele aparținătoare:** Proiect cu impact social major, răspunzând unei nevoi de bază și contribuind la obiectivul "ORAȘ CONECTAT".

3. **Reabilitare și modernizare rețea stradală în satele aparținătoare:** Proiect complementar celui de utilități, esențial pentru accesibilitate, cu finanțare parțial obținută.
4. **Regenerare urbană prin trama verde-albastră:** Vizează obiectivul "ORAȘ VERDE", cu impact asupra calității spațiului public și rezilienței climatice.
5. **Realizarea unui spital general public:** Răspunde unei nevoi critice de servicii medicale, contribuind la obiectivul "ORAȘ ECHIPAT".
6. **Înființare distribuție gaze naturale (în parteneriat):** Esențial pentru dezvoltare economică, dar dependent de parteneriate și programe naționale.
7. **Construire creșă și școală nouă (clasele I-IV):** Investiții critice în infrastructura educațională pentru sprijinirea familiilor tinere.

Pri-ori-tate	Denumire Proiect	Buget Estima-tiv (Lei)	Obiectiv Stra-tegic Princi-pal	Surse de Fi-nanțare Vizate
1	Amenajare parc industrial și facilități pentru investitori	9.800.000,00	CIACOVA - HUB JUDEȚEAN	Program Regional Vest, Buget de Stat
2	Înființare rețea apă și canalizare în sate aparținătoare	29.400.000,00	ORAȘ CONEC-TAT	PNI "Anghel Saligny", Fonduri guvernamentale
3	Reabilitare și moderni-zare rețea stradală în sate aparținătoare	49.453.257,18	ORAȘ CONEC-TAT	PNI "Anghel Saligny" (finanțare parțial obținută)
4	Regenerare urbană prin trama verde-albastră	24.980.000,00	ORAȘ VERDE	Fonduri europene (POR), Buget local
5	Realizare spital general public	19.600.000,00	ORAȘ ECHI-PAT	Programul Sănătate, Fonduri governa-mentale
6	Înființare distribuție gaze naturale (în parteneriat)	39.136.242,92	ORAȘ CONEC-TAT	Program național, Parteneriat public-privat

Pri-ori-tate	Denumire Proiect	Buget Estima-tiv (Lei)	Obiectiv Stra-tegic Princi-pal	Surse de Fi-nanțare Vizate
7	Construire creșă și școală nouă (clasele I-IV)	12.373.848,00	ORAȘ ECHI-PAT	PNRR, Fonduri guvernamentale
8	Dezvoltare infrastructură transport verde - Piste de biciclete	9.800.000,00	ORAȘ VERDE	PNRR, Administrația Fondului pentru Mediu
9	Reabilitare, modernizare și dotare parcuri	4.900.000,00	ORAȘ VERDE	Buget local, Fonduri europene
10	Amenajare piață agroalimentară modernă	5.000.000,00	ORAȘ ECHI-PAT	AFIR, Buget local
11	Dezvoltare platforme digitale (democrație participativă, sesizări)	735.000,00	ORAȘ PER-FORMANT	PNRR, Buget local

Această listă este un instrument dinamic și va fi reevaluată periodic, în funcție de evoluția oportunităților de finanțare și a contextului socio-economic, dar reprezintă la momentul actual fundamentul deciziilor de investiții.

9.2. Eșalonarea Investițiilor

CONSTATARE FACTUALĂ: Capacitatea administrativă și financiară a UAT Ciacova nu permite implementarea simultană a întregului portofoliu de proiecte prioritizate.

PROBLEMĂ CLARĂ: Necorelarea calendarului de implementare cu oportunitățile de finanțare, dependențele tehnice și capacitatea administrativă duce la blocaje și la o dezvoltare nesustenabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie elaborarea unui plan de eșalonare multianuală, care să transforme lista de proiecte într-un program de investiții realist. RLU și PUG vor reflecta această eșalonare prin fazarea implementării anumitor reglementări, condiționându-le de realizarea investițiilor suport.

Proiectele sunt grupate pe trei orizonturi de timp, pe baza unor criterii de urgență, oportunitate de finanțare, dependențe tehnice și capacitate administrativă:

1. Orizont de Timp Scurt (Anii 1-3): Include proiecte cu finanțare deja asigurată sau cu probabilitate ridicată de a obține finanțare rapidă (PNRR, PNI "Anghel Saligny").

a) Finalizarea proiectelor începute: noua școală și continuarea reabilitării rețelei stradale din sate.

b) Pregătirea și depunerea proiectelor PNRR: creșă, reabilitare energetică, digitalizare.

c) Demararea proiectelor de infrastructură de bază: proceduri pentru extinderea rețelei de apă și canalizare.

2. Orizont de Timp Mediu (Anii 4-7): Cuprinde proiecte strategice de anvergură ce necesită o perioadă de maturizare.

a) Amenajarea parcului industrial (necesită PUZ și infrastructură).

b) Construirea spitalului general public (necesită avize complexe și asigurarea personalului).

c) Înființarea rețelei de gaze naturale (dependent de parteneriate și programe naționale).

3. Orizont de Timp Lung (peste Anul 7): Include proiecte vizionare, cu impact pe termen foarte lung.

a) Regenerarea urbană prin trama verde-albastră (implementabilă în etape).

b) Proiecte de reconversie a zonelor foste industriale.

9.3. Planul de Acțiune și Matricea de Responsabilități

CONSTATARE FACTUALĂ: Un program de investiții, chiar și eșalonat, devine operațional doar dacă obiectivele strategice sunt descompuse în sarcini clare, cu termene și responsabilități definite.

PROBLEMĂ CLARĂ: Absența unui plan de acțiune detaliat duce la inerție administrativă și la ratarea oportunităților de finanțare.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se elaborează un plan de acțiune detaliat pentru proiectele prioritare pe termen scurt, care servește ca ghid practic pentru administrația locală. Acest instrument managerial este esențial pentru a asigura că viziunea PUG se traduce în acțiuni concrete.

Planul de acțiune descompune proiectul "**Amenajare parc industrial și crearea de facilități pentru investitori**" într-o secvență logică de activități:

- Faza de Pregătire și Planificare (Lunile 1-12):** Include activități precum realizarea PUZ, elaborarea Studiului de Fezabilitate detaliat, identificarea surselor de finanțare, pregătirea cererii și obținerea avizelor.
- Faza de Implementare (Lunile 13-36):** Cuprinde activități de achiziții publice, realizarea infrastructurii de bază, implementarea facilităților fiscale și campania de promovare.
- Faza de Operare și Monitorizare (permanentă, după Luna 37):** Include managementul parcului, monitorizarea performanței și evaluarea periodică a impactului.

Pentru a asigura claritatea rolurilor, se utilizează o Matrice a Responsabilităților (RACI), care definește pentru fiecare activitate cine este **R**esponsabil, cine **A**probă (Răspunzător), cine este **C**onsultat și cine este **I**nformat.

Activitate Majoră	Pri-mar	Con-siliu Local	Comp. Urban-ism	Comp. Proiecte	Antreprenor General	Agenție Dezvol-tare
Faza 1: Pregătire						
Elaborare PUZ	A	I	R	C	-	C
Elaborare Studiu Fezabili-tate	A	I	C	R	-	C
Identificare Fi-nanțare	A	C	I	R	-	I
Aprobare Facili-tăți Fiscale	A	R	C	C	-	I
Faza 2: Imple-mentare						
Contractare Pro-iectare/Execuție	A	I	C	R	-	-
Supervizare Lu-crări	A	I	C	R	R	-

Activitate Majoră	Pri-mar	Con-siliu Local	Comp. Urban-ism	Comp. Proiecte	Antreprenor General	Agenție Dezvol-tare
Promovare Parc Industrial	A	C	I	R	-	R
Faza 3: Operare						
Administrare Parc	A	I	C	I	-	R
Monitorizare In-dicatori	A	R	I	C	-	C

Programul de Investiții Publice și Planul de Acțiune oferă administrației locale din Ciacova un instrument de lucru esențial. Succesul implementării depinde de capacitatea administrativă, de stabilitatea politică și de atragerea fondurilor nerambursabile disponibile.

10. ANALIZA DE CONFORMITATE ȘI SUSTENABILITATE EXTINSĂ (DNSH)

Acest capitol reprezintă o etapă de validare critică, verificând alinierea proiectelor prioritizate pentru Orașul Ciacova cu cerințele specifice de conformitate și sustenabilitate, esențiale în contextul actual al finanțării europene și al politicilor de mediu. Analiza demonstrează că fezabilitatea modernă depășește sfera financiară, implicând o conformitate riguroasă cu principiile dezvoltării durabile, în special cu principiul "Do No Significant Harm" (DNSH), condiționalitățile Planului Național de Redresare și Reziliență (PNRR) și alinierea la Obiectivele de Dezvoltare Durabilă (ODD).

Metodologia aplicată este o analiză calitativă a conformității, bazată pe un cadru de referință normativ extras din ghidurile oficiale DNSH, documentele programatice PNRR și cadrul global ODD. Evaluarea prezentată este una de principiu, care va trebui detaliată în fazele ulterioare de proiectare pentru fiecare investiție.

10.1. Principiul "Do No Significant Harm" (DNSH)

CONSTATARE FACTUALĂ: Accesarea fondurilor europene, în special prin Mecanismul de Redresare și Reziliență, este condiționată de respectarea strictă a principiului "Do No Significant Harm" (DNSH), conform Regulamentului (UE) 2020/852 (Regulamentul privind taxonomia).

PROBLEMĂ CLARĂ: Un proiect, deși fezabil tehnic și financiar, este neeligibil dacă aduce un prejudiciu semnificativ oricăruia dintre cele șase obiective de mediu ale Uniunii Europene.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Fiecare proiect din portofoliul de investiții al Orașului Ciacova trebuie să includă o autoevaluare DNSH încă din faza de planificare, pentru a identifica și mitiga impacturile negative. Documentațiile tehnico-economice viitoare vor conține obligatoriu o secțiune dedicată acestei analize, pentru a spori șansele de finanțare.

Principiul DNSH impune o evaluare a impactului fiecărei investiții propuse în raport cu șase obiective de mediu:

1. Atenuarea schimbărilor climatice;
2. Adaptarea la schimbările climatice;
3. Utilizarea durabilă și protecția resurselor de apă;
4. Tranziția către o economie circulară;

5. Prevenirea și controlul poluării;
6. Protecția și refacerea biodiversității.

O investiție este conformă dacă aduce o contribuție substanțială la cel puțin un obiectiv, fără a prejudicia semnificativ celelalte.

Atenuarea schimbărilor climatice vizează reducerea emisiilor de gaze cu efect de seră (GES). Proiecte precum dezvoltarea infrastructurii de transport verde (piste de biciclete, buget 9.800.000,00 lei) sau împădurirea terenurilor degradate (buget 4.900.000,00 lei) au o contribuție substanțială. Pentru parcul industrial (buget 9.800.000,00 lei), analiza DNSH va demonstra că activitățile viitoare vor respecta pragurile de emisii și vor promova energia regenerabilă.

Adaptarea la schimbările climatice se referă la creșterea rezilienței la efecte adverse (inundații, secetă). Proiectul de regenerare urbană prin trama verde-albastră (buget 24.980.000,00 lei) are o contribuție directă, reducând efectul de "insulă de căldură". Chiar și proiecte neutre, precum construirea spitalului (buget 19.600.000,00 lei), trebuie să includă o analiză de vulnerabilitate climatică.

Utilizarea durabilă a resurselor de apă este esențială pentru infrastructura edilitară. Proiectele de înființare a rețelei de apă și canalizare în sate (buget total 29.400.000,00 lei) contribuie substanțial, eliminând poluarea locală. Analiza DNSH va demonstra că stația de epurare respectă standardele de tratare (obiectivul 5) și nămolul este gestionat circular (obiectivul 4).

Tranziția către o economie circulară (obiectivul 4) trebuie integrată orizontal. La reabilitarea străzilor, se poate acorda prioritate utilizării de agregate reciclate. Proiectul pieței agroalimentare (buget 5.000.000,00 lei) poate include componente de compostare a deșeurilor organice.

Prevenirea și controlul poluării (obiectivul 5) impune aplicarea celor mai bune tehnici disponibile (BAT). Proiectul de înființare a rețelei de gaze naturale (buget 39.136.242,92 lei) contribuie la reducerea poluării aerului, dar trebuie să demonstreze siguranța rețelei.

Protecția biodiversității (obiectivul 6) este relevantă pentru proiectele cu amprentă teritorială. Orice proiect în apropierea unei arii naturale protejate necesită o evaluare de impact aprofundată. Includerea de "nature-based solutions" poate transforma un proiect de infrastructură gri într-unul cu impact pozitiv.

Proiect Prioritar	Contribuție Substanțială (Obiectiv)	Risc DNSH Potențial (Obiectiv)	Măsurile de Mitigare Propunere
Amenajare parc industrial	1. Atenuarea schimbărilor climatice	5. Poluare (aer, apă, sol) & 6. Biodiversitate (amprenta la sol)	Condiționarea autorizării de BAT, monitorizare strictă a emisiilor, coridoare ecologice perimetrare.
Regenerare urbană (trama verde-albastră)	2. Adaptare la schimbări climatice & 6. Biodiversitate	3. Utilizarea resurselor de apă (irigații)	Utilizarea sistemelor de irigații eficiente și a speciilor de plante native, cu necesar redus de apă.
Înființare rețea de apă și canalizare în sate	3. Utilizarea durabilă a resurselor de apă	4. Economie circulară (managementul nămolului de epurare)	Implementarea unei soluții pentru valorificarea energetică sau agricolă a nămolului tratat, conform normelor.

10.2. Condiționalități Specifice PNRR și Alte Programe

CONSTATARE FACTUALĂ: Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR) este un program de reforme și investiții cu reguli stricte, care depășesc simpla conformare cu principiul DNSH.

PROBLEMĂ CLARĂ: Pentru a maximiza șansele de finanțare, proiectele trebuie să fie perfect aliniate la pilonii, componentele și țintele definite în PNRR.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie maparea portofoliului de proiecte pe structura PNRR pentru a demonstra alinierea și a identifica ajustările necesare. Fiecare proiect trebuie să aibă o "fișă de identitate PNRR", specificând componenta vizată.

PNRR este structurat pe șase piloni:

1. Tranziție verde;
2. Transformare digitală;
3. Creștere inteligentă;
4. Coeziune socială;
5. Sănătate și reziliență;

6. Tineri și copii.

O condiționalitate transversală este mecanismul de etichetare climatică (minim 37% din fonduri) și digitală (minim 20%). Proiectul de "Dezvoltare platforme digitale (democrație participativă, sesizări)" (buget 735.000,00 lei) ar avea o etichetă digitală de 100%.

Fiecare componentă a PNRR are cerințe specifice. Componenta C10 - Fondul Local, prin care se finanțează acest PUG, impune realizarea documentațiilor în format GIS. Componenta C5 - Valul Renovării impune ținte clare de reducere a consumului de energie. Finanțarea unui nou spital prin Componenta C12 ar putea fi condiționată de integrarea serviciilor de telemedicină. Alte programe, precum Programul Regional Vest 2021-2027, se concentrează pe alinierea la Strategia de Specializare Inteligentă (RIS3).

Proiect Prioritar	Pilon PNRR Relevant	Componentă PNRR Vizată	Potențial Etichetare Climatică (%)	Potențial Etichetare Digitală (%)
Dezvoltare piste de biciclete	1. Tranziție verde	C10 - Fondul Local	100%	0%
Construire creșă	6. Tineri și copii	C15 - Educație	40% (dacă este nZEB+)	0%
Dezvoltare platforme digitale	2. Transformare digitală	C10 - Fondul Local / C7	0%	100%
Realizare spital general public	5. Sănătate și reziliență	C12 - Sănătate	40% (dacă este nZEB+)	40% (prin digitalizare servicii)

10.3. Alinierea la Obiectivele de Dezvoltare Durabilă (ODD)

CONSTATARE FACTUALĂ: Agenda 2030 și cele 17 Obiective de Dezvoltare Durabilă (ODD) ale Națiunilor Unite reprezintă cadrul global de referință pentru dezvoltarea durabilă.

PROBLEMĂ CLARĂ: Politicile și proiectele locale trebuie să demonstreze contribuția la atingerea acestor obiective globale, pentru a spori credibilitatea și relevanța strategică.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie o mapare între proiectele prioritizate și ODD-urile relevante pentru a valida programul de investiții.

Pentru portofoliul de proiecte al Orașului Ciacova, se identifică contribuții la multiple ODD-uri:

- a) ODD 6 (Apă curată și sanitație): Proiectele de extindere a rețelei de apă și canalizare în sate.
- b) ODD 7 (Energie curată): Proiectul rețelei de gaze și măsurile de eficiență energetică.
- c) ODD 8 (Muncă decentă și creștere economică): Proiectul parcului industrial.
- d) ODD 9 (Industrie, inovație și infrastructură): Proiectele de modernizare a rețelei stradale.
- e) ODD 11 (Orașe și comunități durabile): Cel mai relevant obiectiv pentru PUG, la care contribuie majoritatea proiectelor.

Ținta 11.7 ("asigurarea accesului universal la spații verzi") este atinsă de proiectul de reabilitare a parcurilor (buget 4.900.000,00 lei) și cel de trama verde-albastră.

Proiect Prioritar	ODD Principal	Țintă ODD Specifică Vizată	Justificarea Contribuției
Amenajare parc industrial	ODD 8	8.2: Atingerea unor niveluri mai ridicate de productivitate economică prin diversificare, modernizare tehnologică și inovare.	Creează un pol economic local, atrăgând investiții și generând locuri de muncă cu valoare adăugată.
Reabilitare rețea stradală în sate	ODD 9	9.1: Dezvoltarea unei infrastructuri de calitate, fiabile, durabile și reziliente pentru a sprijini dezvoltarea economică și bunăstarea.	Îmbunătățește accesibilitatea și condițiile de viață în zonele rurale ale UAT, sprijinind coeziunea teritorială.
Regenerare urbană (trama verde-albastră)	ODD 11	11.7: Asigurarea accesului universal la spații verzi și publice sigure, incluzive și accesibile.	Extinde infrastructura verde, îmbunătățește calitatea mediului urban și crește reziliența la schimbările climatice.

Analiza de conformitate și sustenabilitate extinsă reprezintă o grilă de validare esențială. Respectarea principiului DNSH, a condiționalităților PNRR și alinierea la ODD-uri transformă programul de investiții al Orașului Ciacova dintr-un plan local într-unul cu relevanță europeană și globală, pregătind terenul pentru formularea concluziilor finale.

11. CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI

Acest capitol consolidează rezultatele studiilor de fundamentare și transpune diagnosticul tehnic într-un set de recomandări strategice și operaționale, fundamentând programul de investiții publice care va ghida dezvoltarea teritorială a Orașului Ciacova. Concluziile sunt aliniate la principiile de fezabilitate, oportunitate, eficiență și transparență, transformând analiza într-un instrument decizional.

Demersul analitic a validat oportunitatea și relevanța portofoliului de proiecte, dar a identificat trei riscuri sistemice majore:

1. riscul de finanțare, cauzat de dependența de surse externe;
2. riscul de capacitate administrativă, legat de complexitatea managementului de proiect;
3. riscul de sustenabilitate a operării pe termen lung, generat de costurile de mentenanță.

Aceste concluzii structurează recomandările care urmează, având ca scop transformarea PUG-ului într-un instrument de management activ și implementabil.

11.1. Sinteza rezultatelor

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele demonstrează un decalaj semnificativ între potențialul strategic al Orașului Ciacova, ancorat în poziția geografică și resursele agricole, și starea actuală a dezvoltării. Potrivit Strategiei Locale 2021-2027, viziunea de a transforma Ciacova într-un "oraș atractiv și ușor accesibil" este subminată de deficite structurale.

PROBLEMĂ CLARĂ: Sunt identificate trei categorii de deficite critice:

1. Infrastructura edilitară și de transport, cu o acoperire de doar 29,63% a străzilor modernizate în oraș și o lipsă totală a rețelelor de apă/canal în sate;
2. Un fond construit vulnerabil, cu o pondere mare de clădiri mai vechi de 30 de ani;
3. O economie locală necompetitivă, dependentă de agricultură (15,06% din populația ocupată) și cu o rată scăzută a locurilor de muncă locale (1.632 salariați la o populație de 5.601 locuitori în 2023).

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Întregul portofoliu de proiecte, totalizând peste 200 de milioane de lei, este condiționat aproape în totalitate de atragerea de finanțări externe. Implicația directă pentru PUG este că acesta trebuie să funcționeze ca un catalizator pentru investiții, creând un cadru urbanistic predictibil, cu Unități Teritoriale de Referință

(UTR-uri) clar definite, capabil să transforme proiectele în propuneri eligibile și atractive pentru finanțatori.

Analiza de conformitate strategică a confirmat alinierea deplină a proiectelor propuse cu viziunea locală și cu documentele de rang superior (PATJ Timiș, PDR Vest). Problema identificată este că simpla aliniere strategică nu garantează finanțarea în absența unor documentații tehnico-economice mature. Consecința este că proiecte de anvergură precum parcul industrial (9.800.000,00 lei) sau trama verde-albastră (24.980.000,00 lei) riscă să rămână neimplementate. Implicația pentru planul de acțiune este necesitatea alocării de resurse administrative și financiare dedicate pentru elaborarea urgentă a studiilor de fezabilitate (SF) și a proiectelor tehnice (PT), pentru a crește competitivitatea acestora în cadrul apelurilor de proiecte.

Analiza socio-economică a relevat o tendință de îmbătrânire demografică, un proces început în anii '90, și o dependență economică de agricultură, coroborată cu o migrație a forței de muncă către poliile urbane din proximitate, în special Timișoara. Problema este lipsa acută de locuri de muncă diversificate și cu valoare adăugată la nivel local. Consecința este că proiectele de diversificare economică – parcul industrial, unitățile de procesare agricolă, dezvoltarea turismului – devin esențiale pentru sustenabilitatea pe termen lung a comunității. Implicația pentru Regulamentul Local de Urbanism (RLU) este obligația de a crea UTR-uri dedicate activităților economice, cu reglementări clare, permissive și stimulente fiscale, pentru a încuraja investițiile private.

Analiza surselor de finanțare a demonstrat că bugetul local are o capacitate de investiții limitată. Problema este dependența structurală de fondurile nerambursabile guvernamentale și europene. Consecința este că programul de investiții este supus unui risc de finanțare critic, evaluat cu un scor de 20 (Probabilitate x Impact) în analiza de risc. Implicația este dublă:

1. necesitatea unei prioritizări riguroase a proiectelor, bazată pe analiza multicriterială;
2. necesitatea critică de a crește capacitatea administrativă a primăriei de a scrie și gestiona proiecte complexe cu finanțare externă, pentru a maximiza rata de absorbție.

Proiecțiile financiare și analiza de risc au validat fezabilitatea majorității proiectelor în scenariul realist, dar au evidențiat vulnerabilități semnificative în scenariul pesimist, în special pentru proiectele dependente de venituri proprii (ex: Piața Agroalimentară, unde o scădere de 20% a veniturilor duce la un VAN negativ). Problema este riscul ca, într-un context

de criză economică, aceste proiecte să devină o povară bugetară. Consecința este necesitatea de a aborda cu prudență angajamente financiare pe termen lung, precum parteneriatele public-privat, care necesită studii de fezabilitate dedicate și detaliate pentru a evalua corect transferul de riscuri.

Analiza de conformitate a subliniat că respectarea principiului "Do No Significant Harm" (DNSH) și a condiționalităților Planului Național de Redresare și Reziliență (PNRR) este non-negociabilă pentru accesarea fondurilor europene. Problema este complexitatea tehnică a acestor cerințe, care impun standarde ridicate de sustenabilitate. Consecința este că toate proiectele trebuie să integreze, încă din faza de planificare, componente de eficiență energetică (clădiri nZEB+), tranziție verde (mobilitate alternativă) și digitalizare. Implicația pentru RLU este de a include reglementări specifice, precum obligativitatea utilizării de materiale de construcție sustenabile, prevederea de infrastructură pentru vehicule electrice sau procentaje minime de suprafețe verzi permeabile.

11.2. Recomandări strategice și pași următori

CONSTATARE FACTUALĂ: Analiza integrată a studiilor de fundamentare necesită transpunerea într-un plan de acțiune ierarhizat, pentru a ghida procesul decizional și de implementare în mod coerent și eficient.

PROBLEMĂ CLARĂ: Dificultatea critică pentru administrația publică locală nu este lipsa de idei sau de viziune, ci prioritizarea, finanțarea și implementarea coerentă a proiectelor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Se formulează un set de recomandări imperative, distincte pentru factorii de decizie (Consiliul Local) și cei de execuție (Primar și aparatul tehnic), definind pașii următori pentru a transforma PUG-ul dintr-un document de planificare într-un instrument de management activ și finanțabil.

11.2.1. Recomandări strategice adresate Consiliului Local Ciacova

Aprobarea Programului de Investiții Publice și a Planului de Acțiune: Se recomandă aprobarea prin Hotărâre de Consiliu Local a listei de proiecte prioritizate și a eşalonării multianuale prezentate în Capitolul 9. Această hotărâre va constitui mandatul ferm pe baza căruia aparatul executiv va acționa pentru pregătirea și atragerea de finanțări. Aprobarea trebuie să includă și Planul de Acțiune detaliat pentru proiectele pe termen scurt.

Asigurarea Cadrului Bugetar Multianual: La elaborarea bugetelor anuale, se recomandă alocarea cu prioritate a sumelor necesare pentru:

1. Asigurarea co-finanțării pentru proiectele cu fonduri nerambursabile, ca primă prioritate bugetară.
2. Finanțarea elaborării documentațiilor tehnico-economice (SF/DALI, PT) pentru proiectele strategice de pe termen mediu, în special pentru Parcul Industrial și Spitalul General Public, pentru a le aduce la un stadiu de maturitate compatibil cu viitoarele apeluri de proiecte.

Crearea unui Cadru Fiscal Stimulativ: Se recomandă analiza și adoptarea unui pachet de facilități fiscale, în limitele Codului Fiscal, pentru a stimula atragerea de investiții private în zona industrială propusă prin PUG. Acest pachet poate include reduceri sau scutiri temporare de la impozitul pe clădiri și terenuri pentru noii investitori care îndeplinesc anumite criterii de performanță (număr de locuri de muncă, tehnologii verzi).

Instituirea unui Mecanism de Monitorizare și Revizuire a Strategiei: Se recomandă instituirea unui mecanism formal de revizuire anuală a programului de investiții în cadrul ședințelor Consiliului Local. Acest mecanism trebuie să permită ajustarea priorităților în funcție de oportunitățile de finanțare apărute, de progresul înregistrat și de schimbările din contextul macroeconomic, asigurând astfel adaptabilitatea strategiei.

11.2.2. Recomandări operaționale și pași următori pentru Primar și aparatul de specialitate

Înființarea unei Unități de Implementare a Proiectelor (UIP): Volumul și complexitatea portofoliului de proiecte, care însumează peste 200 de milioane de lei, depășesc capacitatea administrativă a structurii actuale. Se recomandă, cu maximă urgență, înființarea, prin modificarea organigramei, a unui compartiment dedicat managementului de proiect, cu personal specializat în achiziții publice, management financiar și scriere de proiecte cu finanțare externă. Această structură va fi responsabilă pentru pregătirea, implementarea și monitorizarea întregului program de investiții.

Demararea Imediată a Documentațiilor Tehnice Prioritare: Se recomandă demararea imediată a procedurilor de achiziție pentru elaborarea studiilor de fezabilitate (SF) și a proiectelor tehnice (PT) pentru următoarele trei investiții critice:

1. Amenajare Parc Industrial (PUZ + SF).
2. Construire Spital General Public (SF).
3. Regenerare Urbană prin Trama Verde-Albastră (SF).

Aceste documentații sunt o condiție pentru depunerea cererilor de finanțare și trebuie pregătite în avans.

Operaționalizarea Monitorizării Oportunităților de Finanțare: Se recomandă desemnarea unei persoane sau a unui rol specific în cadrul noii UIP, responsabilă cu monitorizarea permanentă a tuturor liniilor de finanțare relevante (guvernamentale, europene, private) și cu alertarea conducerii la deschiderea apelurilor de proiecte, însoțită de o analiză preliminară a eligibilității.

Digitalizarea Proceselor de Urbanism și Management Teritorial: Odată finalizat PUG-ul în format GIS, conform contractului, se recomandă alocarea de resurse pentru dezvoltarea de aplicații interne și externe care să utilizeze această bază de date. Obiectivele prioritare sunt:

- 1) implementarea unui sistem intern pentru managementul certificatelor de urbanism și autorizațiilor de construire;
- 2) crearea unei platforme online interactive pentru consultarea publică a reglementărilor PUG.

12. ANEXE: FUNDAMENTUL DOCUMENTAR PENTRU TRANSPARENTĂ ȘI AUDITABILITATE

Acest capitol final al studiului de fezabilitate are un rol fundamental în asigurarea transparenței și auditabilității complete a demersului analitic. Anexele nu reprezintă un conținut secundar, ci constituie fundamentul documentar pe care se sprijină toate analizele, calculele și concluziile prezentate în corpul principal al lucrării. Se poziționează, astfel, ca un depozitar de date brute și materiale suport, permițând oricărui cititor avizat, fie el evaluator, finanțator sau cetățean interesat, să verifice sursele, să refacă calculele și să înțeleagă în profunzime raționamentul din spatele fiecărei decizii. Se explorează modul în care aceste materiale complementare sunt structurate pentru a oferi claritate și pentru a susține credibilitatea întregului studiu.

Metodologia de organizare a anexelor urmărește o structurare logică pe tipuri de conținut, pentru a facilita o navigare rapidă și intuitivă. Sunt conturate patru secțiuni principale, corespunzătoare subiectelor definite, fiecare având un rol specific în arhitectura documentației. Sunt prezentate instrumentele de afișare a informațiilor, precum tabelele detaliate, extrasele din documente oficiale și hărțile tematice. Limitele acestui capitol sunt date de natura sa de container: el nu produce analiză nouă, ci prezintă materialele primare care au alimentat analiza. Criteriile de selecție a materialelor anexate sunt relevanța directă pentru argumentația din studiu, necesitatea de a oferi detalii care ar aglomera textul principal și obligația de transparență față de finanțatori și public.

12.1. Calcule detaliate

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele financiare și economice prezentate în capitolele anterioare se bazează pe algoritmi și formule standardizate pentru a evalua viabilitatea proiectelor, conform Hotărârii de Guvern nr. 907/2016.

PROBLEMĂ CLARĂ: Concluziile sintetice, precum o valoare pozitivă a Valorii Actualizate Nete (VAN), necesită o fundamentare detaliată pentru a putea fi verificate și validate de experți financiari sau instituții de audit, altfel rămân simple afirmații neprobate, incompatibile cu cerințele finanțatorilor.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Anexa de calcule detaliate este obligatorie pentru a asigura transparența totală a procesului de calcul. Aceasta oferă o dovadă incontestabilă a rigorii metodologice și permite o verificare pas cu pas a întregului

raționament cantitativ, crescând credibilitatea fundamentării economice a PUG și asigurând un traseu informațional explicit și verificabil.

Această anexă va prezenta, într-un format tabelar explicit, calculele detaliate pentru proiecțiile de flux de numerar ale fiecărui proiect prioritar. Aceste tabele vor detalia, an cu an, pe întregul orizont de analiză, componentele fluxului de numerar. Printre acestea se numără:

- A. Veniturile anuale estimate, cu precizarea sursei (de exemplu, tarife pentru servicii, chirii pentru spații comerciale) și a ipotezelor de creștere;
- B. Costurile anuale de operare și mentenanță (OPEX), descompuse pe categorii relevante (personal, utilități, mentenanță preventivă, reparații capitale planificate);
- C. Fluxul de numerar brut;
- D. Amortizarea, dacă este relevantă pentru analiză;
- E. Impozitul pe profit, dacă proiectul este structurat ca o entitate profitabilă;
- F. Fluxul de numerar net;
- G. Factorul de actualizare, calculat pe baza ratei de actualizare stabilite;
- H. Fluxul de numerar net actualizat.

Această structură detaliată permite o înțelegere aprofundată a dinamicii financiare a fiecărui proiect.

Pentru fiecare proiect, se va prezenta, de asemenea, calculul explicit al indicatorilor de performanță financiară. Acest lucru implică prezentarea formulelor matematice utilizate și aplicarea acestora pe datele din proiecția fluxului de numerar. Se va arăta, de exemplu, cum suma fluxurilor de numerar nete actualizate, la care se adaugă valoarea reziduală actualizată și din care se scade valoarea investiției inițiale, conduce la rezultatul final al Valorii Actualizate Nete (VAN). În mod similar, pentru Rata Internă de Rentabilitate (RIR), se va demonstra, prin iterație, cum s-a ajuns la rata de actualizare pentru care VAN este egal cu zero. De asemenea, se va include calculul detaliat al costului pe ciclul de viață (LCC) pentru variantele analizate, unde este cazul. Aceste detalii tehnice sunt esențiale pentru experții financiari care vor evalua documentația.

În cazul în care s-a realizat o analiză de sensibilitate sau de risc, această anexă va include și calculele care stau la baza acesteia. Se vor prezenta tabele care arată cum se modifică VAN și

RIR la variația unor parametri cheie, precum o creștere cu 10% a costurilor de investiție sau o scădere cu 15% a veniturilor anuale. De asemenea, se vor detalia calculele pentru diferitele scenarii (pesimist, realist, optimist), arătând cum au fost ajustate fluxurile de numerar pentru fiecare scenariu în parte. Furnizarea acestor calcule detaliate nu este doar o cerință formală, ci un exercițiu de onestitate intelectuală, care recunoaște incertitudinea inerentă a oricărei proiecții și oferă decidenților o imagine completă asupra riscurilor financiare.

12.2. Tabele de date

CONSTATARE FACTUALĂ: Analizele din studiu se bazează pe un volum considerabil de date primare, de la indicatori macroeconomici la statistici demografice și devize de cost.

PROBLEMĂ CLARĂ: Prezentarea acestor date brute în corpul principal al textului ar îngreuna citirea și ar dilua argumentația. Totodată, absența lor ar face imposibilă verificarea surselor și ar încălca principiul transparenței.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este necesară o anexă dedicată tabelor de date, care funcționează ca un depozitar centralizat. Aceasta asigură trasabilitatea completă a informațiilor, permițând cititorului să identifice cu precizie sursa fiecărei cifre utilizate, fără a afecta fluenta lecturii textului principal, și fundamentează direct deciziile integrate în PUG.

O primă categorie de tabele va prezenta în detaliu ipotezele de lucru macroeconomice și specifice care au fost utilizate în realizarea proiecțiilor financiare. Se va include un tabel sintetic care va cuprinde, an cu an, pe întregul orizont de analiză, valorile prognozate pentru parametri precum:

1. Rata inflației;
2. Rata de actualizare utilizată;
3. Cursul de schimb valutar, dacă este cazul;
4. Evoluția prognozată a Produsului Intern Brut (PIB) la nivel național;
5. Prognoze privind evoluția veniturilor și cheltuielilor bugetului local al Orașului Ciacova.

Pentru fiecare serie de date, se va menționa explicit sursa (de exemplu, Comisia Națională de Strategie și Prognoză, Banca Națională a României, prognoze proprii bazate pe date istorice). Această transparență este esențială pentru a permite evaluarea realismului proiecțiilor.

A doua categorie de tabele se va concentra pe detalierea estimărilor de costuri. Pentru fiecare proiect prioritar, se vor prezenta devizele generale care stau la baza calculului costurilor de investiție (CAPEX).

Aceste tabele vor descompune costul total pe capitole și subcapitole de cheltuieli, conform structurii standard prevăzute de legislația în vigoare (HG 907/2016), incluzând categorii precum obținerea terenului, proiectare, construcții și montaj, utilaje, cheltuieli neprevăzute. Pentru fiecare linie de cost majoră, se va anexa o fișă de fundamentare care să justifice valoarea estimată, cu referire la normative de deviz, oferte de piață sau costuri din proiecte similare. De asemenea, se vor include tabele detaliate cu estimarea costurilor anuale de operare și mentenanță (OPEX), cu descompunere pe tipuri de cheltuieli.

O a treia secțiune a acestei anexe va conține datele primare care au stat la baza analizelor sociale, economice și de mediu, acolo unde este cazul. Aceasta poate include date statistice detaliate de la surse oficiale privind evoluția demografică, structura economică sau piața muncii la nivelul UAT Ciacova, prezentate sub formă de serii de timp. De asemenea, dacă s-au realizat sondaje sau anchete specifice pentru fundamentarea studiului, aici se pot include rezultatele brute ale acestora, sub formă de tabele de frecvență sau corelații statistice. Includerea acestor date primare permite o analiză independentă și o eventuală reinterpretare a rezultatelor de către alți cercetători sau evaluatori, asigurând rigoarea științifică a demersului.

12.3. Extrase din documente

CONSTATARE FACTUALĂ: Argumentația studiului se bazează pe conformitatea cu un set ierarhic de documente strategice și acte normative, de la nivel local la cel național.

PROBLEMĂ CLARĂ: Cititorul trebuie să poată verifica rapid și direct alinierea propunerilor la aceste documente-sursă, fără a fi nevoit să le caute independent, pentru a valida lanțul logic al argumentației.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Anexa cu extrase din documente funcționează ca o bibliotecă de referință. Ea oferă dovada directă a conformității, crescând credibilitatea studiului și facilitând procesul de avizare. Pentru PUG, aceasta demonstrează că reglementările propuse derivă logic din cadrul de planificare existent și nu sunt arbitrare.

O primă secțiune va fi dedicată extraselor din Strategia de Dezvoltare Economico-Socială a Orașului Ciacova pentru perioada 2021-2027. Se vor include aici fragmente care definesc:

- Viziunea de dezvoltare pe termen lung și obiectivul global, pentru a demonstra legătura
- Analiza SWOT completă (puncte tari, puncte slabe, oportunități, amenințări), în special acele elemente care justifică necesitatea proiectelor propuse (precum menționarea stării precare a infrastructurii ca punct slab).
- Fișele de proiect pentru investițiile prioritare, așa cum sunt ele prezentate în strategie, care includ descrierea proiectului, obiectivele specifice, bugetul estimat și orizontul de timp.

Aceste extrase constituie dovada directă a faptului că portofoliul de proiecte analizat în prezentul studiu nu este unul arbitrar, ci derivă dintr-un proces de planificare strategică anterior.

O a doua secțiune va cuprinde extrase relevante din documentele de amenajare a teritoriului de rang superior, pentru a demonstra conformitatea PUG Ciacova cu cadrul de planificare județean și național. Aceasta poate include:

- a) Prevederi din Planul de Amenajare a Teritoriului Județean (PATJ) Timiș care se referă la coridoarele de transport care tranzitează UAT Ciacova, zonele protejate de interes județean sau politica de dezvoltare a rețelei de localități;
- b) Prevederi relevante din Planurile de Amenajare a Teritoriului Național (PATN), în special din secțiunile care vizează rețelele majore de infrastructură (transport, energie) sau zonele cu resurse naturale.

A treia secțiune a acestei anexe va conține extrase din legislația cheie care a guvernat elaborarea studiului. Scopul este de a oferi un acces rapid la articolele de lege relevante. Se vor include, printre altele, extrase din:

1. Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, în special articolele care definesc conținutul PUG și procedura de avizare;
2. Hotărârea Guvernului nr. 907/2016, care stabilește conținutul-cadru al studiului de fezabilitate;
3. Legislația privind achizițiile publice (Legea nr. 98/2016);
4. Acte normative sectoriale care impun constrângeri specifice (Legea apelor, Legea monumentelor istorice).

Această compilație legislativă oferă un suport documentar solid pentru auditarea conformității juridice a întregului demers.

12.4. Hărți relevante

CONSTATARE FACTUALĂ: Planificarea urbanistică este o disciplină intrinsec spațială, iar multe analize și propuneri sunt dificil de înțeles fără un suport cartografic adecvat.

PROBLEMĂ CLARĂ: Textul și tabelele, deși precise, nu pot reda eficient distribuția teritorială a fenomenelor, relațiile de vecinătate sau impactul spațial al propunerilor, lăsând loc interpretărilor subiective.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Anexa de hărți este indispensabilă pentru comunicarea completă a studiului. Hărțile tematice transformă datele abstracte în informație vizuală, intuitivă, fiind esențiale pentru fundamentarea reglementărilor și pentru procesul de consultare publică a PUG, unde componenta vizuală este critică.

O primă categorie de hărți va avea un rol analitic, prezentând situația existentă și diagnosticând disfuncționalitățile. Această categorie va include:

- A. Harta de încadrare în teritoriu a UAT Ciacova, care arată relația cu localitățile învecinate și cu rețelele majore de transport;
- B. Hărți tematice care ilustrează distribuția populației, a activităților economice sau a valorii fondului funciar;
- C. Harta disfuncționalităților, care poate suprapune informații privind starea precară a infrastructurii, zonele cu risc la inundații, clădirile degradate sau zonele cu deficit de spații verzi. Aceste hărți sunt esențiale pentru a înțelege "de ce" sunt necesare anumite investiții.

A doua categorie de hărți va avea un rol propositiv, ilustrând soluțiile și reglementările propuse prin noul Plan Urbanistic General. Aceasta este componenta cea mai importantă din punct de vedere operațional și va include:

1. Planșa de reglementări urbanistice – zonificare funcțională. Aceasta este harta centrală a PUG, care va delimita Unitățile Teritoriale de Referință (UTR-uri) și va stabili, pentru fiecare, funcțiunile admise, indicatorii urbanistici (POT, CUT) și regimul de înălțime.
2. Hărți tematice cu propuneri sectoriale, cum ar fi harta rețelei de transport propuse (străzi noi, piste de biciclete), harta extinderii rețelelor de utilități (apă, canalizare, gaze) sau harta sistemului de spații verzi propus (parcuri noi, coridoare ecologice).

Aceste hărți traduc viziunea de dezvoltare într-un limbaj spațial clar și fără echivoc.

În final, se va include și o hartă de sinteză, care să prezinte, într-o manieră agregată, programul de investiții publice. Această hartă va localiza pe teritoriul UAT Ciacova principalele proiecte prioritizate, eventual codificate color în funcție de orizontul de timp al implementării (termen scurt, mediu, lung). O astfel de reprezentare cartografică oferă o imagine de ansamblu imediată asupra transformării spațiale preconizate pentru oraș și satele aparținătoare în următorii ani. Prin furnizarea acestor materiale cartografice detaliate și relevante, se încheie procesul de fundamentare a studiului, oferind un pachet complet de informații, gata să fie supus dezbaterii publice și procesului de avizare și aprobare.

13. FINALIZAREA STRUCTURATĂ A PUG

Acest capitol fundamentează etapele procedurale finale pentru definitivarea Planului Urbanistic General (PUG) al Orașului Ciacova, conform obligațiilor stabilite prin Contractul de servicii nr. 7387/17.07.2024, finanțat prin Planul Național de Redresare și Reziliență (PNRR). Sunt detaliate fluxurile de lucru pentru Etapa IV, care vizează redactarea finală și aprobarea documentației de către autoritatea locală, și pentru Etapa V, care acoperă elaborarea în format GIS și avizarea la nivel național. Se asigură astfel o hartă procedurală clară pentru transformarea documentației dintr-un set de studii și propuneri strategice într-un instrument tehnic și juridic operațional, conform cu Legea nr. 350/2001 și Ordinul nr. 233/2016.

13.1. Etapa IV: Redactarea Finală și Aprobarea de Către Consiliul Local

CONSTATARE FACTUALĂ: Etapa IV contractuală, cu o durată de 2 luni, este declanșată după obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare și reprezintă procesul de consolidare a documentației tehnice într-un act normativ local.

PROBLEMĂ CLARĂ: Neintegrarea completă și corectă a condiționalităților primite de la instituțiile avizatoare (Agenția pentru Protecția Mediului, Direcția Județeană pentru Cultură, Inspectoratul pentru Situații de Urgență etc.) poate duce la o documentație finală neconformă, vulnerabilă la contestații și inaplicabilă.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Este obligatorie o sinteză riguroasă pentru a armoniza toate observațiile în varianta finală a pieselor scrise (Memoriu, Regulament Local de Urbanism) și desenate (planșe de reglementări). Implicația pentru PUG este că forma supusă aprobării trebuie să fie unitară, coerentă și să rezolve orice contradicție între avizele sectoriale, asigurând astfel legalitatea și fezabilitatea sa.

Procesul de redactare finală debutează cu centralizarea avizelor din Etapa III și presupune o analiză detaliată a fiecărei observații pentru a o transpune corect în documentație. Această operațiune poate necesita ajustări ale Regulamentului Local de Urbanism (RLU), prin introducerea de restricții noi sau clarificarea permisivităților, corectarea limitelor zonelor protejate sau modificarea traseelor coridoarelor tehnice pe planșele de reglementări. Orice ajustare trebuie justificată în Memoriul General, documentând modul de integrare a avizelor.

După consolidare, documentația este supusă din nou procedurii de transparență decizională, conform Legii nr. 52/2003 și Ordinului nr. 2701/2010. Această etapă include informarea

publicului și, obligatoriu, o dezbateră publică finală, al cărei proces verbal devine parte integrantă a documentației. Punctul culminant este aprobarea PUG prin Hotărâre a Consiliului Local (HCL) Ciacova. Documentația, împreună cu dovada parcurgerii etapelor legale, este supusă votului. Adoptarea HCL conferă PUG-ului și RLU-ului putere de lege la nivel local. Hotărârea de aprobare și documentația aferentă se transmit la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară (OCPI) pentru înregistrare și opozabilitate față de terți. Recepția contractuală a acestei etape se finalizează prin predarea documentației complete, inclusiv HCL, marcând încheierea procesului tradițional de elaborare a PUG.

13.2. Etapa V: Elaborarea PUG în Format Digital GIS și Avizarea Națională

CONSTATARE FACTUALĂ: Etapa V, cu o durată contractuală de 2 luni, reprezintă componenta inovatoare a proiectului și vizează transpunerea PUG-ului aprobat într-o bază de date geo-spațială, conform Caietului de Sarcini.

PROBLEMĂ CLARĂ: Planurile statice (pe hârtie sau PDF) limitează capacitatea administrației de a gestiona teritoriul în mod dinamic și integrat. Este necesară crearea unui instrument digital care să permită interogări complexe și să fundamenteze servicii publice moderne.

CONSECINȚĂ + IMPLICAȚIE PUG/RLU: Toate elementele grafice și normative (limite, zonificare, rețele, zone protejate) trebuie convertite în straturi GIS (layere) cu atribute corect definite și topologie validă, conform modelului de date specificat. Acest proces transformă PUG-ul dintr-un document de reglementare într-o bază de date urbană (BDU) funcțională.

Elaborarea în format GIS impune respectarea unor pași tehnici riguroși. Prima operațiune este structurarea datelor într-o geobază de date conformă cu standardele naționale, cu straturi distincte pentru fiecare categorie de informație (ex: ZFPropusa, CaiComunicatie, ZRS). Urmează digitalizarea și georeferențierea precisă a tuturor planșelor în sistemul de proiecție Stereografic 1970. Fiecărui element geometric (poligon, linie) i se atașează atributele corespunzătoare din RLU, precum codul UTR, funcțiunile admise, POT și CUT. Asigurarea calității datelor este critică și se realizează prin verificări topologice automate pentru eliminarea erorilor. Livrabilele finale se predau sub formă de fișiere shapefile (.zip).

Punctul culminant al etapei este avizarea formatului digital de către Comisia Națională de Dezvoltare Teritorială (CNDT) din cadrul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Administrației (MDLPA), o condiție esențială pentru decontarea cheltuielilor PNRR. Acest aviz validează exclusiv corectitudinea tehnică a transunerii în format GIS, nu conținutul

urbanistic. După obținerea avizului, baza de date urbană este integrată în sistemul informatic al Primăriei Ciacova. Scopul pe termen lung este dezvoltarea de servicii digitale, precum emiterea online a certificatelor de urbanism și crearea de hărți interactive publice, marcând tranziția către un management urban digitalizat.